

Velkommen til

Karl Bustnes vei 5 A, 8622 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Karl Bustnes vei 5 A
8622 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 200 000,-	**BRA/BRA-i**	89 / 75 m²
Omkostninger	kr	83 710,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 283 710,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	105 507,-	**Eierform**	Eierseksjon
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 389 217,-	**Byggeår**	1952
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 800,-		

Energimerke D

Velkommen til Karl Bustnes vei 5 A!

En innholdsrik og oppgradert bolig over flere etasjer, perfekt for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til alt Mo i Rana har å by på. Leiligheten er modernisert i nyere tid og fremstår som lys og innbydende. Utbedringer som er utført:
- Nytt yttertak, takvinduer, takrenner og nedløp i 2025
- Veranda renovert i 2025
- Verandadør og to vinduer fra 2020
- Bad fra 2020
- Kjøkken fra 2020
- Stue, entre og trappeoppgang pusset opp i 2020
- Rør i rør fra 2020 og nytt elektrisk anlegg i 2020 bortsett fra på to soverom).
- Etterisolert yttervegger

Her bor du i et etablert og attraktivt område med kort vei til sentrum, butikker, skole, barnehage og kollektivtransport. En flott bolig

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
Karl Bustnes vei 5 A, 8622 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Gnr. 20, Bnr. 65, Fnr. 814, Snr. 4, Rana kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 305 507,-
Prisantydning	kr	3 200 000,-
Andel fellesgjeld	kr	105 507,-
Omkostninger	kr	83 710,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 283 710,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 389 217,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 389 217,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 82 620,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 83 710,- 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 13 604,- pr. år 2025

Kommunale avgiftene fordeles slik: (prognose 2025)
Festeavgift kr 308
Fastgebyr vann kr 1769
Fastgebyr avløp kr 2 145
Vanngebyr areal kr 2 910
Avløpsgebyr areal kr 3 458
Eiendomsskatt bolig kr 3 012

Teglskorstien, antall ildsteder 1, feiehyppighet 4, sist feiet 2024.
Feiing: kr. 761 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 899 pr. bruksenhet. Hyppighet 8 år, sist utført 2024.

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

Faste løpende kostnader
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.
Renovasjon: kr 6 530,- pr. 2025
Husholdningsrenovasjon, 4 terminer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 1 800,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnadene fordeles slik:
Renteutgifter kr: 460,-
Avdrag kr: 816,-
Driftsutgifter kr: 524,-

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, driftsutgifter og avsetning til vedlikehold iht. vedlagt regnskap. Beløpet er opplyst av sameiet, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 420 226,- pr 01-09-2025

Renter og avdrag
Sameiets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Spesifikasjon av lån:
Långiver: Sparebank 1 Helgeland
Saldo: kr 420 226,-

Utbetalt dato: 08.07.2025
Når er lånet nedbetalt: Juni 2045
Avdrag betales fra: August 2025
Rentesats: 9,45%

Sameiet har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i sameiet og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamling.

Sameiets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 17 825
Sameiets budsjetterer 2025 med et underskudd på kr. - 38 733

Underskuddet skyldes vedlikehold på veranda i 2025. Underskuddet dekkes av avsatte vedlikeholdsmidler. Ut over dette, planlegges det ingen større vedlikehold i 2025.

Forretningsfører
Roger Brandser
Karl Bustnes vei 5 A, 8622 MoIRana
rogbrandser@gmail.com tlf. 95880035
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 75 m²
BRA - e: 14 m²
BRA totalt: 89 m²
TBA: 17 m²
GUA: 128.00 m²
ALH: 39.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje: BRA-i 4 m², GUA 4m²
2.etasje: BRA-i 71 m², TBA 17m², GUA 71 m²
Loftsetasje: ALH 39 m², GUA 39 m²
Kjelleretasje: BRA-e 14 m², GUA 14 m²

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

de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
2
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
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.
Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Parkering
Parkering langs Karl Bustnes vei.

Megler gjør oppmerksom på at i henhold til ny eierseksjonslov av 1. januar 2018, § 25 femte ledd, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere av seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Sameiets eiendom
Gnr. 20, Bnr. 65, RANA kommune.
Tomtestørrelse 652 m². Felles festet tomt på 652 m2 for sameiet; Karl Bustnes vei 3A, 3B, 5A og 5B (4 boenheter). Felles opparbeidet

tomt med plen. Skiferheller foran inngangspartiet.

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år. Neste regulering er i 2034. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen.
Festetiden løper til: 23.08.2052

Kan innløses når som helst. Kr. 183,-/m2 + omk. Alle seksjonseiere må samtykke.

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Grunneier er gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9.000 per dekar tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca. kr 14 000). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute. Eventuelle reguleringer deretter skal foretas iht endringer i konsumprisindeksen (KPI).

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.
Festekontrakt opprettet: 23-08-1952
Festekontrakt utløper: 23-08-2052
Bortfester: Rana Kommune

Byggeår
1952 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen har følgende planløsning:
1.etasje: Entré/trappegang
2.etasje: Trappegang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/wc, vaskenisje
Loftetasje: Trappergang, loftstue, soverom
Kjelleretasje: Felles trappegang (ikke del av bruksarealet), felles mellomgang (ikke del av bruksarealet), felles vaskerom (ikke del av bruksarealet), 2 boder.

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

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår. I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:
Hovedetasje:
- Dagens vaskerom er etablert i et tidligere kott rett på utsiden av badet (søknadspliktig endring).
- Dagens terrasse er større enn den som er på de godkjente bygningstegningene (Søknadspliktig endring).

Loftsetasje:
- Loftsetasjen er ikke benevnt på de godkjente bygningstegningene, kun som et "kaldloft" på snitt-tegningen. Alle ovennevnte bemerkninger er søknadspliktige tiltak. Sistnevnte (loftsetasjen) vil man ikke kunne få godkjent pga. lav takhøyde (under 2 meter). Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene.

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

Kjøkken: Gulv er tekket med laminat. Vegger er tekket med malte flater (walls to paint plater). Hele veggen bak benkeskap, høyskap og overskap er kledd med kjøkkenplater fra gulv til tak og fra hjørne til hjørne. Himling er tekket med malte plater. Laminerte skrog med slette fronter. Laminerte benkeplater. Kjøkkenplater å vegg mellom benkeplate og overskap. Integrert koketopp og 2. stk stekeovner. Stekeovner har pyrolysefunksjon. Komfyrvakt over koketoppen. Oppvaskkum av silgranitt. Integrert oppvaskmaskin. Lekkasjesikring i skroget under oppvaskkummen. Kjøkkeninnredningen og integrert hvitevarer er fra 2020. Koketopp med integrert avtrekk med kullfilter.

Bad: Baderommet ble total renovert i 2020. Vegger er tekket med våtromsplater. Himling er tekket med malte plater. Gulvet er tekket med fliser. Plastsluk fra 2020 under dusjkabinettet. Servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusjkabinett. Laminerte skrog med slette fronter. Speilskap over servanten. Baderommet har fuktstyrt mekanisk avtrekk via yttervegg, og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren og luftespalte i vinduet.

Innvendige overflater: Gulv er tekket med laminat, belegg og malte gulvbord. Stedvis noe knirk i gulv. Vegger er tekket med malt panel, malt tapet og malte flater (walls to paint plater i trappegang, stue og kjøkken). Himlinger er tekket med malte plater, malte flater, malt panel og beiset panel.

Vannledninger: Vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelerskap plassert i vaskerom i 2. etasje.

Avløpsrør: Avløpsrør av plast og soil. Samtlige avløpsrør av plast er fra 2020.

Ventilasjon: 1. etasje: Etasjen har ingen etablert ventilasjon.
2. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene.
Loftsetasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Varmtvannstank: Varmtvannsbereder av merket Høiax på 190 liter og 1950 watt fra 2020, plassert på felles vaskerom i kjelleretasjen.

Elektrisk anlegg: El-skap plassert i trappegangen i 2. etasje. Automatsikringer og måler. 40 amp hovedsikringer.

Branntekniske forhold: Brannstige med rømningsplattform fra 2020 montert på fasade øst. Manglende røykvarsler i kjelleretasjen.

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

TG2 - Utvendig:
- Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på taket, taket har en ru overflate som holder noe på snøen. På taktekking med ru overflate og takvinkel på større enn 27 grader er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter.

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

- Vinduer
Merk alder på vinduer i kjelleretasjen. Løs vrider på vindu i trappegangen i 2. etasje.

- Dører
Inngangsdør: Døren er utvendig værslitt. Terrassedør: Ingen merknader.

- Utvendige trapper
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Fuktsikring og drenering
Ved befaring ble det fuktmålt, og det ble registrert fukt i gulvet og vegger. Dette er vanlig iht. byggeår da det ikke var normalt å anlegge fuktsperre mot grunnen. Taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Kommunen vil i fremtiden komme med pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. Usikkerhet om når dette vil skje. Sameiet har styrebehandlet saken og besluttet og ikke iverksette utbedringer før eventuelt pålegg foreligger.

- Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. Enkelte sprekker ble registrert i grunnmurer/kjellerytterveggger. Sprekk i grunnmur mot nord er tettet.

- 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.

TG2 - Innvendig:
- Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Trappeløpet mangler håndløper. Knirk i trappen. Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Trappeløpet mangler veggmontert håndløper (i 1967 kom det krav om at det skal være noe å holde seg i på begge sider av et trappeløp).

- Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på innvendige avløpsledninger. TG2 settes for soilrør.

- Ventilasjon
Noe begrenset med ventilasjon i kjelleretasjen.

- Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Eier opplyser at avtrekket fungerer tilfredsstillende. På generelt grunnlag anbefales det avtrekk som blir ledet ut av konstruksjonen.

- Bad/wc - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Bad/wc - Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. De ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert. Gulvet har svakt fall mot sluk.

- Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket er plassert langt under dusjkabinettet, dette gjør det noe vanskelig å inspisere og rengjøre.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
2. etasje: Største målte planavvik i 2. etasje ble målt i det største soverommet. Her var det 25 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 32 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av
tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre/lite planavvik.
Loftsetasje: Største målte planavvik i loftsetasje ble målt i loftstuen. Her var det 19 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 30 mm i hele rommet. På soverommet var det tilsvarende det samme. Dette er også mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

- Trapp mellom 2.etasje og loftetasje
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Lysåpninger i gelender, rekkverk og opptrinn som overstiger 10 cm. Manglende rekkverk ved deler av trappehullet i loftsetasjen.

- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold
Brannstige med rømningsplattform fra 2020 montert
på fasade øst. Manglende røykvarsler i kjelleretasjen.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å

lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: H. Bera Bygg AS Beskrivelse av arbeidet: Full renovering av badet. Isolering, tak, baderomspanel, flislegging, innbygd toalett, ny
dusj, ny baderomsinnredning med belysning, Varmekabler med gulvføler, Ledspotter i tak, Mekanisk avtrekk, Vann (rør i rør) til dusj, toalett og servant fra rørfordelingsskap, Ny varmvannstank i kjeller. Rørarbeid: Mo RørService a.s El arbeid: Nilsen Elektroinstallasjon AS.

Hvilket år ble jobben fullført: 2020 Firmanavn: H. Bera Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Vaskenisje bygget som våtrom med membran, sluk og vaskemaskinavløp. Vannfordelingsskap montert i vaskenisje, med avløp mot gulv i vaskenisje. Rommet har plass til vaskemaskin
og tørketrommel i søyle m.m. Rørarbeid: Mo RørService a.s El arbeid: Nilsen Elektroinstallasjon AS.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert. Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk Membran lagt i 2020 av H. Bera Bygg AS i forbindelse med renovering. Ny sluk under dusj og nye avløpsrør i 2020 helt fram til soilrør av Mo RørService a.s.

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende. Ja, fukt i taktro nedert i taket mot vest, 1-3 planker.
Dårlig isolert tak i inngangsparti, trolig fra byggets oppføring.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2025. Firmanavn: Gruben Blikk AS Beskrivelse av arbeidet: Gruben Blikk AS har fjernet fuktskadet taktro mot nord og erstatte det med nytt. Det er lagt nytt tak på hele bygget med "Wurth (wutop) undertak, undertak montert direkte på eksisterende papptekke" og "KAMI Terreplegel sorte sandbelagte takplater". Takvinduer er byttet, nye pipehattbeslag og nye
luftehatter. Pipehatter fra ca. 2015 ble gjenbrukt. Det er montert sinkbeslag langs hele mønet for mosebegrensning. Tak på inngangsparti der revet ovenfra ned til åser og gammel isolasjon fjernet. Lagt 30 cm Glava-isolasjon i tak. Nytt tak bygd opp fra åser med bl.a. Wutop undertak og Kami Terreplegel. Takrenner og nedløp fra Grøvik verk farge sort.

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende. Ja, sprekk i grunnmur mot vest.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden Utbredet. Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført: 2020 Beskrivelse av arbeidet: Fuget utvendig en sprekk i grunnmuren. Gjort av huseier. I egenerklæring fra 2011 står det at setningsskade har vært utbedret av tidligere eier, dvs. eier før 2003.

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller. Ja, fuktinnsig i kjellergulv, i rom/ganer mot vei.

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg. Ja, fukt i kjellere kan tyde på dårlig drenering. Sameiet har leid inn Entrepnor for å filme dreneringer fra byggeår og nedløp i bakken fra takrenner. Rapport er ikke mottatt pr. dag dato. Sameiet har styrebehandlet saken og da Rana kommune på et ikke gitt fremtidig tidspunkt trolig vil komme med pålegg om å skille avløpsvann mm., er det besluttet å ikke iverksette utbedringer før et evt. pålegg foreligger.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2020
Firmanavn: Mo RørService a.s Beskrivelse av arbeidet: Nytt vann og avløpsopplegg i forbindelse med renovering. Ny varmvannstank i felles
vaskerom i kjeller. Alle vannrør nytt i 2020. Vannrør (rør i rør) opp til vannfordelingsskap i vaskenisje. Rør i rør ut til bad og kjøkken. Lekkasjesensor med vannstopper på kjøkken. Alle avløpsrør inn til Soilrør, nytt i 2020 inkl. sluker.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2020
Firmanavn: H.Bera Bygg AS og Interiør & Innredning AS
Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenventilator med kullfilter etablert i nytt kjøkken. Mekanisk avtrekk på bad.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2020. Firmanavn: H. Bera Bygg AS. Beskrivelse av arbeidet: Bygget opp ny front på brannmur i stue. Montert ny ovn med nytt hull for røykrør.
Pusset pipe og malt hvit på kjøkken. Pusset pipe og malt hvit i gang. Feiertjenesten ble tilkalt for å vurdere pipen før renovering ble iverksatt og vi fikk bekreftelse på at det var god tilstand på eksisterende pipe.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Pusset pipe på loft og malt hvit. Arbeid utført av huseier.

Hvilket år ble jobben fullført: 2024. Beskrivelse av arbeidet: Byttet sotluke i kjeller etter pålegg fra feiertjenesten. Huseiere i leilighet 5A og 5B har utført arbeidet i felleskap.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2020. Firmanavn: Nilsen Elektroinstallasjon AS. Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap og nye kurser til hele leiligheten, inkl. loft og kjellerboder. Det er skjult anlegg foruten loft, soverom, entre og kjeller. I tillegg er det en egen kurs før ned i kjeller som ikke er tilkoblet, men som kan benyttes til f.eks. varmepumpe. Etablert nytt strøminntak til bygget i knevegg på loft. Varmekabler, belysning og mekanisk avtrekk på bad. Belysning tak og under overskap på kjøkken. Div. stikkontakter i hele leiligheten inkl. kjeller. Div. taklys soverom 2, entre, boder og fellesareal i kjeller. Dobbel utekontakt ved inngangsdør.

Hvilket år ble jobben fullført: 2021 Firmanavn: Nilsen Elektroinstallasjon AS. Beskrivelse av arbeidet: Skjult fremføring av strøm til taklys over
spisebord.

Hvilket år ble jobben fullført: 2025 Firmanavn: Nilsen Elektroinstallasjon AS. Beskrivelse av arbeidet: Nytt taklys i hovedsoverom.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen. Ja, Salgsoppgave, egenerklæring, verdi- og lånetakst, grunnbokutskrift fra kjøp av eiendommen i 2011. Festebrev 1952 med senere påtegninger til 1959, Ferdigattest 1953 og målebrev 1959.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene. Ja, faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2020. Firmanavn: H. Bera Bygg AS. Beskrivelse av arbeidet: Fjernet treboks for gammelt strøminntak til bygget. Satt opp isolasjonsvegg i soverom på loft mot yttervegg. Satt inn vindu iht. krav til rømningsvei i 2020. Montert brannstige m/rømmingsplattform fra loft til hage i røst fra soverom på loft.

Hvilket år ble jobben fullført: 2009. Firmanavn: Ukjent - innkjøp av tidligere eiere i sameiet. Beskrivelse av arbeidet: Ny utvendig bordkledning på hele bygget, veggisolasjonen oppgradet til 150 mm,
Tyvek vindsperre. Nye vinduer innmontert i leiligheten.

Hvilket år ble jobben fullført: 2010. Firmanavn: Ukjent - innkjøp av tidligere eier av leiligheten Beskrivelse av arbeidet: Loftet ble innvendig etterisolert og kledd i 2010. Takvinduer (Velux) etablert i 2010,
som ikke er omsøkt hos Rana kommune. Fastmontert trapp til loftet. Arealet på loft har høyder under måleverdig del.

Hvilket år ble jobben fullført: 2025. Firmanavn: Gruben Blikk AS
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nye takvinduer (Velux) med innvendig foringer og lister.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2016. Beskrivelse av arbeidet: Loft, ekstra 7cm isolert vegg mot naboleilighet. Veggen er kledt med ett lag gips og det er fuget med bygningsskum mot tak, knevegg og gulv. Pusset gulvbordene og malt med gulvmaling. Tak og
knevegger malt i hvis bomull. Satt opp lettvegg mellom gang og loftstue og lettvegg mellom gang og soveloft. Fornyelse av alle lister; tak, gulv og hjørner. Utført av eier.

Hvilket år ble jobben fullført: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Overflate oppussing av Hovedsoverom og Soverom 2. Utført av eier.

Hvilket år ble jobben fullført: 2020. Beskrivelse av arbeidet: Overflate oppussing av entre og trappeløp til 2. etasje. Nytt gulvbelegg i entre. Utført av eier.

Hvilket år ble jobben fullført: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Pga. råteskader i verandadekke og noen åser, ble alt revet helt ned til åsene og skadede åser ble byttet. Veranda ble så bygget opp helt på nytt. Arbeid er gjort på dugnad i sameiet.

Hvilket år ble jobben fullført: 2017. Beskrivelse av arbeidet: Isolering i kjellertak under entre. Isolering i kjellertrapp under trapp til 2. etasje.
Arbeidet er gjort av huseiere i leilighet 5A og 5B.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Takkonstruksjon/ taktekke: Saltak takkonstruksjon av tre. Taktro av rupanel. Hovedtaket er isolert med 15 cm isolasjon. Taket er tekket med sorte sandbelagte takplater av typen Kami Terraplegel fra 2025.

Veggkonstruksjon: Yttervegger av reisverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning fra 2009. I følge tidligere salgsopplysninger var ytterveggene da isolert med 15 cm isolasjon. Nåværende eier har innvendig utlektet yttervegger og etterisolert med 5 cm isolasjon i stue og kjøkken. I forbindelse med disse arbeidene ble det etablert dampsperre her.

Vinduer: 2. etasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2002 i trappegangen. Ett vindu fra 2020 og øvrige vinduer i stuen er fra 2009. For øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009. Loftsetasje: Vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2020. 2. stk takvinduer av merket Velux fra 2025. Monteringen av takvinduer ble utført av Gruben Blikk AS. Kjelleretasje: Vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Dører: Inngangsdør: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2008. Terrassedør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2020.

Balkonger/terrasser: Terrasse på 16,6 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 102 cm. Det er montert tettesjikt av typen Til-Tak under gulvet.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et veletablert og sentrumsnært boligområde. Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden, samt også Klokkerhagen elvepark med tur- og skiløyper både
sommer og vinter.

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 har ferdigattest datert 24.05.1952. 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.

Oppvarming
Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet. Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler fra 2020 på bad/wc.

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
Fiber fra signal altibox.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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: Boligbebyggelse.
Feltbetegnelse: B1
Plannavn: 2010
Planidentifikasjon: KDPBU2024

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 645 042,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 580 169,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Roger Brandser og Trude Gregersen Brandser

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 1871
Dato: 11.04.2001
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 4

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 2680
Dato: 28.11.1952
ÅRLIG AVGIFT NOK 72

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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.

Andre relevante opplysninger
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Vurderingssaker tatt opp i styret:
- Istapper fra tak. Anbefales bedre isolering i kneveggene og fuging mellom gulv og knevegg i 3B og 5A.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 37 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 11 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS den 17-09-2025.

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 17.09.2025
Selgers egenerklæring, datert 15.09.2025
Energiattest, datert 16.09.2025
Vedtekter, datert 20.03.2022
Innkalling årsmøte med regnskap for år 06.10.2024
Bygningstegninger, datert 1952
Ferdigattest, datert 26.08.1953

Seksjonering
Matrikkelrapport, datert 11.09.2025
Grunnkart, datert 11.09.2025
Kommuneplan, datert 11.09.2025
Reguleringsplan, datert 03.02.2016
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
Tryg 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
E-post: 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






KJÆRLIGHET
respekt
forståelse
OMSORG
TÅLMODIGHET
RAUSHET
glede
OMTANKE
toleranse
KOS



















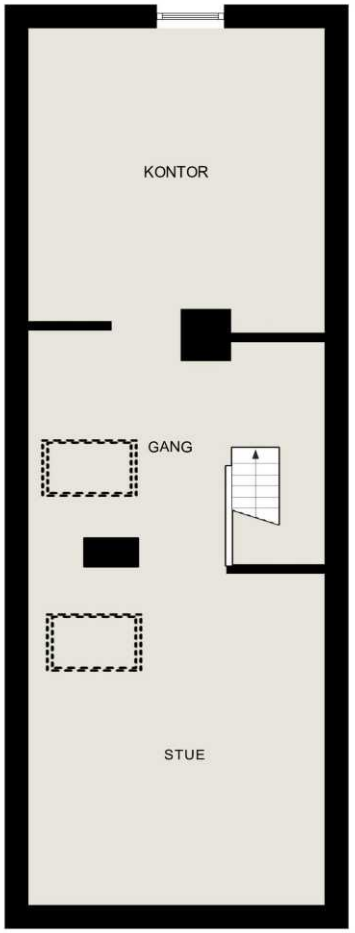








Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

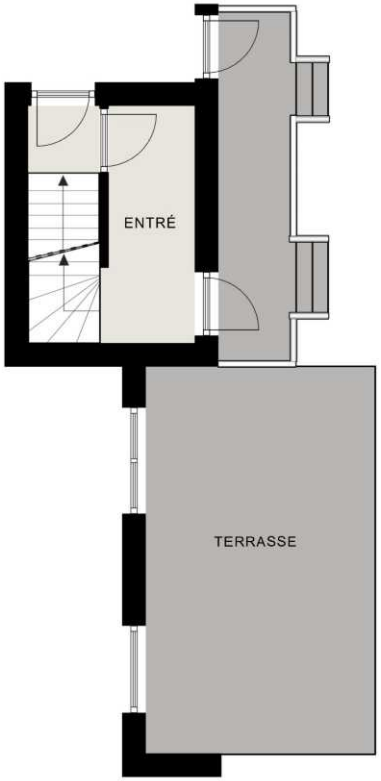


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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



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



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

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

Tilstandsrapport

Seksjon i korsdelt 4-mannsbolig
Karl Bustnes vei 5 A, 8622 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 20, bnr. 65, snr. 4, fnr. 814

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 17.09.2025 **Rapportdato:** 20.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12315-2390 **Referansenummer:** AM1285

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

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.

Karl Bustnes vei 5 A, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
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

Seksjon i korsdelt 4-mannsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med sorte sandbelagte takplater av typen Kami Terraplegel fra 2025, arbeidene ble utført av Gruben Blikk AS. I forbindelse med arbeidene ble det lagt nytt undertak av typen Wurth wutop.
Det er montert sinkbeslag langs møne, dette for å forhindre mosegroing i taktekket.
Renner og nedløp av metall fra 2025
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt. Øvre deler av beslaget er fra 2015.
Stigetrinn fra 2025 til pipen.
En luftehatt fra 2025 på taket.
Yttervegger av reisverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning fra 2009. I følge tidligere salgsopplysninger var ytterveggene da isolert med 15 cm isolasjon. Nåværende eier har innvendig utlektet yttervegger og etterisolert med 5 cm isolasjon i stue og kjøkken. I forbindelse med disse arbeidene ble det etablert dampsperre her.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Taktro av rupanel.
Taket er isolert med 30 cm isolasjon opplyser eier.
Tak over inngangspartiet ble isolert med 30 cm isolasjon i 2025 opplyser eier.
I forbindelse med skifte av taktekket i 2025 ble råteskadet trobord ute i raft skiftet ut.
2. etasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2002 i trappegangen. Ett vindu fra 2020 og øvrige vinduer i stuen er fra 2009. For øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009.
Loftsetasje: Vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2020. 2. stk takvinduer av merket Velux fra 2025. Monteringen av takvinduer ble utført av Gruben Blikk AS.
Kjelleretasje: Vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.
Inngangsdør: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2008.
Terrassedør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2020.
Terrasse på 16,6 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 102 cm.
Det er montert tettesjikt av typen Til-Tak under gulvet. Vannet blir ledet til renne og nedløp.
Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre på støpte peler.
Adkomst via dør fra stuen.
I 2025 ble terrassen revet helt ned til åser og bygget opp på nytt, arbeidene ble utført på dugnad i sameiet.
Trapp foran inngangsdøren:
Åpen to-trinns tretrapp til repos. Malt stående gelender og rekkverk. Rekkverk har en høyde på ca. 83 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat, belegg og malte gulvbord. Stedvis noe knirk i gulv.
Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler fra 2020 på bad/wc.
Vegger er tekket med malt panel, malt tapet og malte flater (walls to paint plater i trappegang, stue og kjøkken).
Himlinger er tekket med malte plater, malte flater, malt panel og beiset panel.
Trappegang, stue og kjøkken ble sist pusset opp i 2020.
Soverommene ble overflateoppusset i 2025, arbeidene ble utført av eiere.
Entre og trappeløpet ble sist pusset opp i 2020, arbeidene ble utført av eiere.
Gulv/etasjeskille av trebjelkelag i 1. etasje, 2 etasje og loftsetasje.
Nåværende eier har åpnet gulvet i trappegangen, bad/wc, stue og kjøkken. Konstruksjonsoppbygging opplyst av eier; ny isolasjon, nye overliggende sponplater, overliggende dobbelt lag med gipsplater.
Det er tettet med brannfugeskum mot yttervegger og åpninger.
Gulv/etasjeskillet mellom 2. etasje og loftsetasje i trappegang, bad/wc og kjøkken er revet og isolert på nytt fra undersiden.
Gulvet i entre/trappegang er isolert på nytt fra undersiden (kjeller).
Gulvet i loftsetasjen er uendret.
Gulv av støpt såle mot grunnen i kjelleretasjen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Sotluke fra 2024 montert i kjeller.
Feieluke montert i loftsetasjen.
Pipen deles med Karl Bustnes vei 5B.
Boligen har et ildsted. Vedovn fra 2020 i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Pipen ble sist feiet i 2024, da ble det også utført tilsyn.
Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Malt tett tretrapp med sving.
Belegg i inntrinn. Glassrekkverk i 2. etasje. Det er isolert på undersiden av trappeløpet.
Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Tett tretrapp med sving.
Enkelt gelender langs den ene siden av trappeløpet.
Malte slette dører til soverom og bad. Malt dør med glassfelt mellom trappegang og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc:
Baderommet ble total renovert i 2020, arbeidene ble utført av H. Bera Bygg AS. Bilder og kvitteringer fra arbeidene fremvist.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.
Gulvet er tekket med fliser.
Plastsluk fra 2020 under dusjkabinettet.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Dusjkabinett.
Laminerte skrog med slette fronter.
Speilskap over servanten.
Baderommet har fuktstyrt mekanisk avtrekk via yttervegg, og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren og luftespalte i vinduet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom.

KJØKKEN Gå til side

Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malte flater (walls to paint plater). Hele veggen bak benkeskap, høyskap og overskap er kledd med kjøkkenplater fra gulv til tak og fra hjørne til hjørne.
Himling er tekket med malte plater.
Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Kjøkkenplater å vegg mellom benkeplate og overskap.

Karl Bustnes vei 5 A, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

Integrert koketopp og 2. stk stekeovner. Stekeovner har pyrolysefunksjon.
Komfyrvakt over koketoppen.
Oppvaskkum av silgranitt.
Integrert oppvaskmaskin.
Lekkasjesikring i skroget under oppvaskkummen.
Kjøkkeninnredningen og integrert hvitevarer er fra 2020.
Koketopp med integrert avtrekk med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelerskap plassert i vaskerom i 2. etasje.
Vann og avløpsrør mellom kjeller og 2. etasje er fra 2020, arbeidene ble utført av Mo RørService AS
Innvendig hovedstoppekran montert i den ene boden i kjelleretasjen.
Avløpsrør av plast og soil. Samtlige avløpsrør av plast er fra 2020, arbeidene ble utført av Mo RørService AS.
1. etasje: Etasjen har ingen etablert ventilasjon.
2. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene.
Loftsetasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.
Varmtvannsbereder av merket Høiax på 190 liter og 1950 watt fra 2020, plassert på felles vaskerom i kjelleretasjen.
El-skap plassert i trappegangen i 2. etasje.
Automatsikringer og måler.
40 amp hovedsikringer.
Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler fra 2020 på bad/wc.
Brannstige med rømningsplattform fra 2020 montert på fasade øst.
Manglende røykvarsler i kjelleretasjen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på ukjente masser.
Drenering trolig fra byggeår.
I 2025 har Entrepnor AS innvendig filmet drensrørene, rapport var ikke ferdig utarbeidet ved befaring.
Støpt såle med grunnmurer/kjellerytterveggger av betong.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra ukjent eldre årstall.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Seksjon i korsdelt 4-mannsbolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår. I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:
- Dagens vaskerom er etablert i et tidligere kott rett på utsiden av badet.
- Dagens terrasse er større enn den som er på de godkjente bygningstegningene.

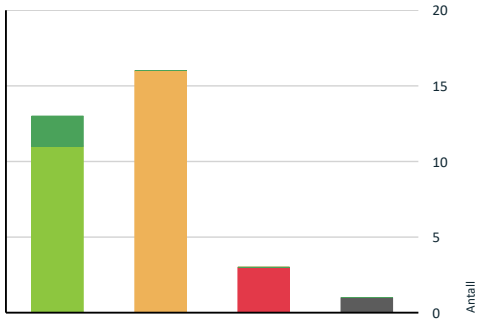
Loftsetasje:
- Loftsetasjen er ikke benevnt på de godkjente bygningstegningene, kun som et "kaldloft" på snitt-tegningen.

Alle ovennevnte bemerkninger er søknadspliktige tiltak. Sistnevnte (loftsetasjen) vil man ikke kunne få godkjent pga. lav takhøyde (under 2 meter).

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

Sammendrag av boligens tilstand

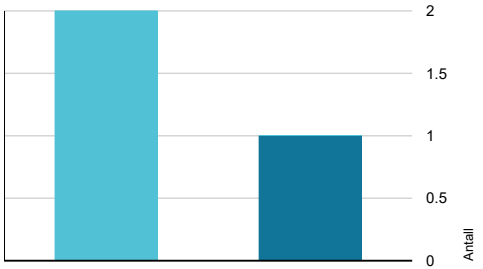
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Seksjon i korsdelt 4-mannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
2. etasje:
- Største målte planavvik i 2. etasje ble målt i det største soverommet. Her var det 25 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 32 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre/lite planavvik.
Loftsetasje:
- Største målte planavvik i loftsetasje ble målt i loftstuen. Her var det 19 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 30 mm i hele rommet. På soverommet var det tilsvarende det samme. Dette er også mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Lysåpninger i gelender, rekkverk og opptrinn som overstiger 10 cm.
Manglende rekkverk ved deler av trappehullet i loftsetasjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Brannstige med rømningsplattform fra 2020 montert på fasade øst.
Manglende røykvarsler i kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Karl Bustnes vei 5 A, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på taket, taket har en ru overflate som holder noe på snøen.
På taktekking med ru overflate og takvinkel på større enn 27 grader er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Merk alder på vinduer i kjelleretasjen.
Løs vrider på vindu i trappegangen i 2. etasje.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Inngangsdør: Døren er utvendig værslitt.
Terrassedør: Ingen merknader.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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 mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:
Trappeløpet mangler håndløper.
Knirk i trappen.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:
Trappeløpet mangler veggmontert håndløper (i 1967 kom det krav om at det skal være noe å holde seg i på begge sider av et trappeløp).

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

TG2 settes for soilrør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Noe begrenset med ventilasjon i kjelleretasjen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Ved befaring ble det fuktmålt, og det ble registrert fukt i gulvet og vegger. Dette er vanlig iht. byggeår da det ikke var normalt å anlegge fuktsperre mot grunnen.
Taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Kommunen vil i fremtiden komme med pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system.
Usikkerhet om når dette vil skje. Sameiet har styrebehandlet saken og besluttet og ikke iverksette utbedringer før eventuelt pålegg foreligger.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Enkelte sprekker ble registrert i grunnmurer/kjelleryttervegger. Sprekk i grunnmur mot nord er tettet.

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.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Eier opplyser at avtrekket fungerer tilfredsstillende. På generelt grunnlag anbefales det avtrekk som blir ledet ut av konstruksjonen.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

De ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har svakt fall mot sluk.

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert langt under dusjkabinettet, dette gjør det noe vanskelig å inspisere og rengjøre.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Karl Bustnes vei 5 A, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Tilstandsrapport

SEKSJON I KORSDELT 4-MANNSBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent den 02.05.1952 og fikk utstedt ferdigattest den 26.08.1953.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

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

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

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Bolig/boligseksjonen er de senere år noe modernisert.
Ombygging	Loftsetasjen er i sin tid (ukjent årstall) innredet med to oppholdsrom.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sorte sandbelagte takplater av typen Kami Terraplegel fra 2025, arbeidene ble utført av Gruben Blikk AS. I forbindelse med arbeidene ble det lagt nytt undertak av typen Wurth wutop.
Det er montert sinkbeslag langs møne, dette for å forhindre mosegroing i taktekket.



Visuell besiktelse av taket.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall fra 2025
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt. Øvre deler av beslaget er fra 2015.
Stigetrinn fra 2025 til pipen.
En luftehatt fra 2025 på taket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på taket, taket har en ru overflate som holder noe på snøen.
På taktekking med ru overflate og takvinkel på større enn 27 grader er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Montering av snøfangere bør vurderes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av reisverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning fra 2009. I følge tidligere salgsopplysninger var ytterveggene da isolert med 15 cm isolasjon. Nåværende eier har innvendig utlektet yttervegger og etterisolert med 5 cm isolasjon i stue og kjøkken. I forbindelse med disse arbeidene ble det etablert dampsperre her.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.


Kontroll av ytterkledningen.


Kontroll av ytterkledningen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Taktro av rupanel.
Hovedtaket er isolert med 15 cm isolasjon (8" sperrer m/ lufting over).
Tak over inngangspartiet ble isolert med 30 cm isolasjon i 2025 opplyser eier.
I forbindelse med skifte av taktekket i 2025 ble råteskadet trobord ute i raft skiftet ut.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Vinduer

2. etasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2002 i trappegangen. Ett vindu fra 2020 og øvrige vinduer i stuen er fra 2009. For øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009.
Loftsetasje: Vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2020. 2. stk takvinduer av merket Velux fra 2025. Monteringen av takvinduer ble utført av Gruben Blikk AS.
Kjelleretasje: Vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Karl Bustnes vei 5 A, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Merk alder på vinduer i kjelleretasjen.
Løs vrider på vindu i trappegangen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av kjellervinduer bør påregnes på sikt.
Utskiftning av defekt vrider bør påregnes.


Nye takvinduer i loftsetasjen.


Defekt vrider på vindu i trappegangen i 2. etasje.


Kjellervinduer fra byggeår.

TG 2 Dører

Inngangsdør: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2008.
Terrassedør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inngangsdør: Døren er utvendig værslitt.
Terrassedør: Ingen merknader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling av hovedinngangsdøren bør utføres.

Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør.



Terrassedør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 16,6 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 102 cm.
Det er montert tettesjikt av typen Til-Tak under gulvet. Vannet blir ledet til renne og nedløp.
Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre på støpte peler.
Adkomst via dør fra stuen.
I 2025 ble terrassen revet helt ned til åser og bygget opp på nytt, arbeidene ble utført på dugnad i sameiet.



Terrasse fasade nord.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp foran inngangsdøren:
Åpen to trinns tretrapp til repos. Malt stående gelender og rekkverk. Rekkverk har en høyde på ca. 83 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved fremtidig skifte av rekkverk og gelender sørg for at det nye tilfredsstiller dagens krav.



Trapp foran hovedinngangsdøren.

INNVENDIG

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Karl Bustnes vei 5 A, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med laminat, belegg og malte gulvbord. Stedvis noe knirk i gulv.
Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler fra 2020 på bad/wc.

Vegger er tekket med malt panel, malt tapet og malte flater (walls to paint plater i trappegang, stue og kjøkken).

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

Trappegang, stue og kjøkken ble sist pusset opp i 2020.
Soverommene ble overflateoppusset i 2025, arbeidene ble utført av eiere.
Entre og trappeløpet ble sist pusset opp i 2020, arbeidene ble utført av eiere.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv/etasjeskille av trebjelkelag i 1. etasje, 2 etasje og loftsetasje. Nåværende eier har åpnet gulvet i trappegangen, bad/wc, stue og kjøkken.
Konstruksjonsoppbygging opplyst av eier; ny isolasjon, nye overliggende sponplater, overliggende dobbelt lag med gipsplater. Det er tettet med brannfugeskum mot yttervegger og åpninger.
Gulv/etasjeskillet mellom 2. etasje og loftsetasje i trappegang, bad/wc og kjøkken er revet og isolert på nytt fra undersiden.
Gulvet i entre/trappegang er isolert på nytt fra undersiden (kjeller).
Gulvet i loftsetasjen er uendret.
Gulv av støpt såle mot grunnen i kjelleretasjen.

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

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
2. etasje:
- Største målte planavvik i 2. etasje ble målt i det største soverommet. Her var det 25 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 32 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre/lite planavvik.
Loftsetasje:
- Største målte planavvik i loftsetasje ble målt i loftstuen. Her var det 19 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 30 mm i hele rommet. På soverommet var det tilsvarende det samme. Dette er også mer 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 registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG3 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.
Det bemerkes at hvis man skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må det først gjøres undersøkelser om etasjeskille i boligen er dimensjonert for den ekstra vekten som avrettningsmassen vil tilføre.
Kostnadsestimat er for oppretting av planavvik, og tar ikke hensyn til:
- Dimensjonering og forsterkning av ekstra vekt som avrettningsmassen vil tilføre.
- Bytting av overflater.
- Endringer knyttet til løfting/heving av dører og åpninger etc.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kontroll av planavvik og skjevheter med krysslaser.

Tilstandsrapport

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 1 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Sotluke fra 2024 montert i kjeller.
Feieluke montert i loftsetasjen.
Pipen deles med Karl Bustnes vei 5B.
Boligen har et ildsted. Vedovn fra 2020 i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Pipen ble sist feiet i 2024, da ble det også utført tilsyn.


Vedovn i stuen.


kontroll av sotluke i kjeller.


kontroll av feieluke i loftsetasjen.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:
Malt tett tretrapp med sving. Belegg i inntrinn.
Glassrekkverk i 2. etasje.
Det er isolert på undersiden av trappeløpet.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:
Tett tretrapp med sving. Enkelt gelender langs den ene siden av trappeløpet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Karl Bustnes vei 5 A, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Tilstandsrapport

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:
Trappeløpet mangler håndløper.
Knirk i trappen.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:
Trappeløpet mangler veggmontert håndløper (i 1967 kom det krav om at det skal være noe å holde seg i på begge sider av et trappeløp).

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.


Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje.


Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

TG 3 Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje

Åpen sambatrapp.
Malt stående rekkverk langs den ene siden av trappehullet i loftsetasjen. Rekkverket har en høyde på ca. 93 cm.
Stående gelender langs den ene siden av trappeløpet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Lysåpninger i gelender, rekkverk og opptrinn som overstiger 10 cm.
Manglende rekkverk ved deler av trappehullet i loftsetasjen.

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

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje.


Måling av lysåpninger i rekkverk i loftsetasjen.

TG 1 Innvendige dører

Malte slette dører til soverom og bad. Malt dør med glassfelt mellom trappegang og stue.

Tilstandsrapport

TG 1 Vaskenisje

I 2020 ble det oppført en vaskenisje i 2. etasje som rommer vaskemaskin og tørketrommel. Arbeidene ble utført av H. Bera Bygg AS.
Gulv er tekket med belegg (lagt med oppbrett mot vegger).
Vegger er tekket med våtromsplater.
Plastsluk i gulvet.



Vaskenisje i 2. etasje.



Fuktmåling i gulvet, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble total renovert i 2020, arbeidene ble utført av H. Bera Bygg AS. Bilder og kvitteringer fra arbeidene fremvist.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bemerkes at våtrommet fungerer med disse avvikende så lenge det benyttes dusjkabinett, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak.
Ved plassering av vinduer i våtsone må veggmembranen legges inn i vindussmyget, og overgangen mellom membran og karm/utføring tettes med fugemasse.



Vindu i våtsonen.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er tekket med fliser.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Karl Bustnes vei 5 A, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

De ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har svakt fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

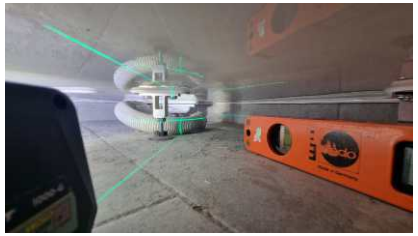
Plastsluk fra 2020 under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert langt under dusjkabinettet, dette gjør det noe vanskelig å inspisere og rengjøre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



Sluket er plassert ganske langt under dusjkabinettet

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Dusjkabinett.
Laminerte skrog med slette fronter.
Speilskap over servanten.

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har fuktstyrt mekanisk avtrekk via yttervegg, og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren og luftespalte i vinduet.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking utført fra tilstøtende soverom.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malte flater (walls to paint plater). Hele veggen bak benkeskap, høyskap og overskap er kledd med kjøkkenplater fra gulv til tak og fra hjørne til hjørne.
Himling er tekket med malte plater.

Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Kjøkkenplater å vegg mellom benkeplate og overskap.
Integrert koketopp og 2. stk stekeovner. Stekeovner har pyrolysefunksjon.
Komfyrvakt over koketoppen.
Oppvaskkum av silgranitt.
Integrert oppvaskmaskin.
Lekkasjesikring i skroget under oppvaskkummen.
Kjøkkeninnredningen og integrert hvitevarer er fra 2020.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Karl Bustnes vei 5 A, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Koketopp med integrert avtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Eier opplyser at avtrekket fungerer tilfredsstillende.
På generelt grunnlag anbefales det avtrekk som blir ledet ut av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelerskap plassert i vaskerom i 2. etasje.
Vann og avløpsrør mellom kjeller og 2. etasje er fra 2020, arbeidene ble utført av Mo RørService AS
Innvendig hovedstoppekran montert i den ene boden i kjelleretasjen.



Inspeksjon av kaldloftet.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil. Samtlige avløpsrør av plast er fra 2020, arbeidene ble utført av Mo RørService AS.

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

TG2 settes for soilrør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskiftning av soilrør i kjeller bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

1. etasje: Etasjen har ingen etablert ventilasjon.
2. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene.
Loftsetasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe begrenset med ventilasjon i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablering av flere ventiler i kjelleretasjen bør vurderes.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Høiax på 190 liter og 1950 watt fra 2020, plassert på felles vaskerom i kjelleretasjen.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert i trappegangen i 2. etasje.
Automatsikringer og måler.
40 amp hovedsikringer.

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler fra 2020 på bad/wc.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-installasjonen er fra 2018-2025.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring datert 21.05.2025 med arbeidsbeskrivelse: Soverom 2. 1 stk. opplegg for taklys (fra eksi. opplegg). 1 stk. SG Orion. 1stk. dimmer.
   Samsvarserklæring datert 18.02.2021 med arbeidsbeskrivelse: Spisestue 1 stk. opplegg for lys over spisestuebord. 1 stk. trådløs dimmer type EATON dim all.
   Samsvarserklæring datert 18.05.2020 med arbeidsbeskrivelse: Nytt el-skap. El-opplegg kjøkken, baderom, nisje for vaskemaskin og tørketrommel, loft, loftsrom ved trapp, gang ved stue, stue, soverom 1 og 2, gang inngangsparti, varmtvannsbereder, kjeller 5A og felles rom.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 21.11.2019. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Karl Bustnes vei 5 A, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Kontroll av el-skapet.

TG 3 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.

Brannstige med rømningsplattform fra 2020 montert på fasade øst.
Manglende røykvarsler i kjelleretasjen.

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?
   Ja Ingen røykvarsler i kjelleretasjen.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannstige montert på fasade øst.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering av eldre dato.
I 2025 har Entrepnor AS innvendig filmet drensrørene, rapport var ikke ferdig utarbeidet ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved befaring ble det fuktmålt, og det ble registrert fukt i gulvet og vegger. Dette er vanlig iht. byggeår da det ikke var normalt å anlegge fuktsperre mot grunnen.
Taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Kommunen vil i fremtiden komme med pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. Usikkerhet om når dette vil skje. Sameiet har styrebehandlet saken og besluttet og ikke iverksette utbedringer før eventuelt pålegg foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fremtidig kostander vedrørende separering av kloakk og drensvann må påregnes på sikt.
Generell info:
Sørg for tilfredsstillende ventilering i kjelleren, samt unngå bruk eller lagring av organiske materialer i kjelleren (treverk, papp/papir, tekstiler etc.). Så lenge dette ivaretas og en grovkjeller (ikke innredet) får lov å være en grovkjeller, så er det sjelden et stort problem om den støpte sålen og kjellerytterveggene er noe fuktige. Etablering av ny drenering er i så måte ikke påkrevd, men kan likevel vurderes.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Karl Bustnes vei 5 A, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Tilstandsrapport



Fuktmåling i gulv i kjeller, forhøyede fuktverdier ble registrert.



Fuktmåling i vegger i kjelleretasjen, forhøyede fuktverdier ble registrert



Synlige fuktmerker i kjeller.



Fuktmåling i treverk i kjeller, forhøyede fuktverdier ble registrert.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmurer/kjellerytterveggen av betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Enkelte sprekker ble registrert i grunnmurer/kjellerytterveggen. Sprekk i grunnmur mot nord er tettet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.
Overvåk tilstanden.

Tilstandsrapport



Utvendig sprekk i grunnmur.



Sprekk i kjeller.



Utvendig overflateavflassing i grunnmurer.

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 ukjent eldre årstall.

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.

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.

Karl Bustnes vei 5 A, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

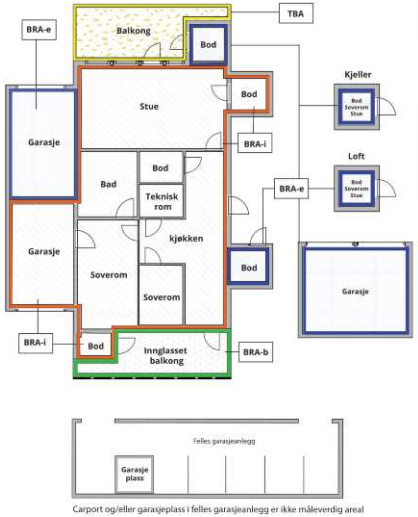
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Seksjon i korsdelt 4-mannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	4			4			4
2. etasje	71			71	17		71
Loftsetasje						39	39
Kjelleretasje		14		14			14
SUM	**75**	**14**			**17**	**39**	**128**
SUM BRA	**89**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/trappegang		
2. etasje	Trappegang, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad/wc, vaskerom i "kott"		
Loftsetasje	Trappergang, loftstue, soverom		
Kjelleretasje		Felles trappegang (ikke del av bruksarealet), felles mellomgang (ikke del av bruksarealet), felles vaskerom (ikke del av bruksarealet), bod 1 (7,50 m2), bod 2 (6,43 m2)	

Kommentar

Åpent areal (TBA):
Terrasse fasade nord på ca. 16,6 m2.

Areal med lav himlingshøyde (ALH):
Det bemerkes at hele loftsetasjen i sin helhet (39,4 m2) ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023".

BRA-e (eksternt bruksareal):
I kjelleretasjen er det 2 boder; én på 7,5 m2 og én på 6,43 m2).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Karl Bustnes vei 5 A, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår. I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:
- Dagens vaskerom er etablert i et tidligere kott rett på utsiden av badet.
- Dagens terrasse er større enn den som er på de godkjente bygningstegningene.

Loftsetasje:
- Loftsetasjen er ikke benevnt på de godkjente bygningstegningene, kun som et "kaldloft" på snitt-tegningen.

Alle ovennevnte bemerkninger er søknadspliktige tiltak. Sistnevnte (loftsetasjen) vil man ikke kunne få godkjent pga. lav takhøyde (under 2 meter).

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

Kommentar: 2025: Taktekket ble skiftet. Overflateoppusset soverom i 2. etasje.
2020: Renovert bad/wc. Skiftet kjøkkeninnredning og nye integrert hvitevarer. Oppføring av vaskenisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Etterisolert yttervegger i stue og kjøkken. Nye overflater i trappegang, stue og kjøkken. Ny el-installasjon i de oppussede rommene.
Pusset opp entre og trappeløpet mellom 1. etasje og 2. etasje. Montert utvendig brannstige. Skiftet varmtvannsbereder.

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)
Seksjon i korsdelt 4-mannsbolig	75	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene O. Mikalsen	Takstmedarbeider
	Roger Brandser	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	65	814	4	652 m²	Eiendomsverdi AS	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Karl Bustnes vei 5 5 A	23.08.1952		23.08.2052

Hjemmelshaver
Roger Brandser og Trude Gregersen Brandser

Kommentar
Angitte tomteareal er felles for sameiet; Karl Bustnes vei 3A, 3B, 5A og 5B (4 boenheter).

Karl Bustnes vei 5 A, 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 65
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og sentrumsnært boligområde. Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden, samt også Klokkerhagen elvepark med tur- og skiløyper både sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Reguleringsformål: Boligbebyggelse.
Feltbetegnelse: B1
Plannavn: 2010
Planidentifikasjon: KDPBU2024

Om tomten

Felles festet tomt på 652 m2 for sameiet; Karl Bustnes vei 3A, 3B, 5A og 5B (4 boenheter).
Felles opparbeidet tomt med plen.
Skiferheller foran inngangspartiet.

Tinglyste/andre forhold

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

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt såle med grunnmurer/kjellerytterveggger av betong.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med sandbelagte takplater av typen Kami Terreplegel.

Parkering

Parkering langs Karl Bustnes vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av kjedet tomannsbolig fra 1952, i praksis en korsdelt 4-mannbolig hvorav respektive seksjon har sitt hovedplan i 2. etasje. I tillegg har boligen sitt inngangsparti i 1. etasje, eier to boder i kjelleretasjen og hele loftsetasjen over sin seksjon. Seksjonen er med andre ord fordelt over 4 plan, hvorav hovedplanet som nevnt er i 2. etasje.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 650 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	15.09.2025	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	8	Nei
Fra Infoland	12.09.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	61	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Kartverket	11.09.2025	Festekontrakt og seksjoneringsdokument m/ tegninger	Gjennomgått	10	Nei
Energiattest	16.09.2025	Energiattest utført av eier.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.09.2025	
2	23.09.2025	
3	23.09.2025	Revisjon etter korrekturlesing fra kunde.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir 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.





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Trude Gregersen Brandser

Roger Brandser

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2011
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Karl Bustnes Vei 5A
8622 Mo I Rana

1833-20/65/814/4

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: H. Bera Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Full renovering av badet. Isolering, tak, baderomspanel, flislegging, innbygd toalett, ny dusj, ny baderomsinnredning med belysning, Varmekabler med gulvføler, Ledspotter i tak, Mekanisk avtrekk, Vann (rør i rør) til dusj, toalett og servant fra rørfordelingsskap, Ny varmvannstank i kjeller. Rørarbeid: Mo RørService a.s El arbeid: Nilsen Elektroinstallasjon AS

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: H. Bera Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Vaskenisje bygget som våtrom med membran, sluk og vaskemaskinavløp. Vannfordelingsskap montert i vaskenisje, med avløp mot gulv i vaskenisje. Rommet har plass til vaskemaskin og tørketrommel i søyle m.m. Rørarbeid: Mo RørService a.s El arbeid: Nilsen Elektroinstallasjon AS

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

• **Ja**

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

Membran lagt i 2020 av H. Bera Bygg AS i forbindelse med renovering.
Ny sluk under dusj og nye avløpsrør i 2020 helt fram til soilrør av Mo RørService a.s

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Fukt i taktro nedert i taket mot vest, 1-3 planker.
Dårlig isolert tak i inngangsparti, trolig fra byggets oppføring.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Gruben Blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Gruben Blikk AS har fjernet fuktskadet taktro mot nord og erstatte det med nytt. Det er lagt nytt tak på hele bygget med "Wurth (wutop) undertak, undertak montert direkte på eksisterende papptekke" og "KAMI Terreplegel sorte sandbelagte takplater". Takvinduer er byttet, nye pipehattbeslag og nye luftehatter. Pipehatter fra ca. 2015 ble gjenbrukt. Det er montert sinkbeslag langs hele mønet for mosebegrensning. Tak på inngangsparti der revet ovenfra ned til åser og gammel isolasjon fjernet. Lagt 30 cm Glava-isolasjon i tak. Nytt tak bygd opp fra åser med bl.a. Wutop undertak og Kami Terreplegel. Takrenner og nedløp fra Grøvik verk farge sort.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Sprekk i grunnmur mot vest.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Fuget utvendig en sprekk i grunnmuren. Gjort av huseier. I egenerklæring fra 2011 står det at setningsskade har vært utbedret av tidligere eier, dvs. eier før 2003.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Fuktinnsig i kjellergulv, i rom/ganger mot vei.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Fukt i kjellere kan tyde på dårlig drenering.
Sameiet har leid inn Entrepnor for å filme dreneringer fra byggeår og nedløp i bakken fra takrenner. Rapport er ikke mottatt pr. dag dato.
Sameiet har styrebehandlet saken og da Rana kommune på et ikke gitt fremtidig tidspunkt trolig vil komme med pålegg om å skille avløpsvann mm., er det besluttet å ikke iverksette utbedringer før et evt. pålegg foreligger.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Mo RørService a.s

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vann og avløpsopplegg i forbindelse med renovering. Ny varmvannstank i felles vaskerom i kjeller. Alle vannrør nytt i 2020. Vannrør (rør i rør) opp til vannfordelingsskap i vaskenisje. Rør i rør ut til bad og kjøkken. Lekkasjesensor med vannstopper på kjøkken. Alle avløpsrør inn til Soilrør, nytt i 2020 inkl. sluker.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: H.Bera Bygg AS og Interiør & Innredning AS

   Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenventilator med kullfilter etablert i nytt kjøkken. Mekanisk avtrekk på bad.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: H. Bera Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Bygget opp ny front på brannmur i stue. Montert ny ovn med nytt hull for røykrør. Pusset pipe og malt hvit på kjøkken. Pusset pipe og malt hvit i gang. Feiertjenesten ble tilkalt for å vurdere pipen før renovering ble iverksatt og vi fikk bekreftelse på at det var god tilstand på eksisterende pipe.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Pusset pipe på loft og malt hvit. Arbeid utført av huseier.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet sotluke i kjeller etter pålegg fra feiertjenesten. Huseiere i leilighet 5A og 5B har utført arbeidet i felleskap

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Nilsen Elektroinstallasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap og nye kurser til hele leiligheten, inkl. loft og kjellerboder. Det er skjult anlegg foruten loft, soverom, entre og kjeller. I tillegg er det en egen kurs før ned i kjeller som ikke er tilkoblet, men som kan benyttes til f.eks. varmepumpe. Etablert nytt strøminntak til bygget i knevegg på loft. Varmekabler, belysning og mekanisk avtrekk på bad. Belysning tak og under overskap på kjøkken. Div. stikkontakter i hele leiligheten inkl. kjeller. Div. taklys soverom 2, entre, boder og fellesareal i kjeller. Dobbel utekontakt ved inngangsdør

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

   Firmanavn: Nilsen Elektroinstallasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skjult fremføring av strøm til taklys over spisebord.

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

   Firmanavn: Nilsen Elektroinstallasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt taklys i hovedsoverom.

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Salgsoppgave, egenerklæring, verdi- og lånetakst, grunnbokutskrift fra kjøp av eiendommen i 2011. Festebrev 1952 med senere påtegninger til 1959, Ferdigattest 1953 og målebrev 1959

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: H. Bera Bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet treboks for gammelt strøminntak til bygget. Satt opp isolasjonsvegg i soverom på loft mot yttervegg. Satt inn vindu iht. krav til rømningsvei i 2020. Montert brannstige m/rømmingsplattform fra loft til hage i røst fra soverom på loft.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Ukjent - innkjøp av tidligere eiere i sameiet.

Beskrivelse av arbeidet: Ny utvendig bordkledning på hele bygget, veggisolasjonen oppgradet til 150 mm, Tyvek vindsperre. Nye vinduer innmontert i leiligheten.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Ukjent - innkjøp av tidligere eier av leiligheten

Beskrivelse av arbeidet: Loftet ble innvendig etterisolert og kledd i 2010. Takvinduer (Velux) etablert i 2010, som ikke er omsøkt hos Rana kommune. Fastmontert trapp til loftet. Arealet på loft har høyder under måleverdig del.

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

   Firmanavn: Gruben Blikk AS

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nye takvinduer (Velux) med innvendig foringer og lister.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Loft, ekstra 7cm isolert vegg mot naboleilighet. Veggen er kledt med ett lag gips og det er fuget med bygningsskum mot tak, knevegg og gulv. Pusset gulvbordene og malt med gulvmaling. Tak og knevegger malt i hvis bomull. Satt opp lettvegg mellom gang og loftstue og lettvegg mellom gang og soveloft. Fornyelse av alle lister; tak, gulv og hjørner. Utført av eier.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Overflate oppussing av Hovedsoverom og Soverom 2. Utført av eier.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Overflate oppussing av entre og trappeløp til 2. etasje. Nytt gulvbelegg i entre. Utført av eier.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Pga. råteskader i verandadekke og noen åser, ble alt revet helt ned til åsene og skadede åser ble byttet. Veranda ble så bygget opp helt på nytt. Arbeid er gjort på dugnad i sameiet.

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Isolering i kjellertak under entre. Isolering i kjellertrapp under trapp til 2. etasje. Arbeidet er gjort av huseiere i leilighet 5A og 5B.

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

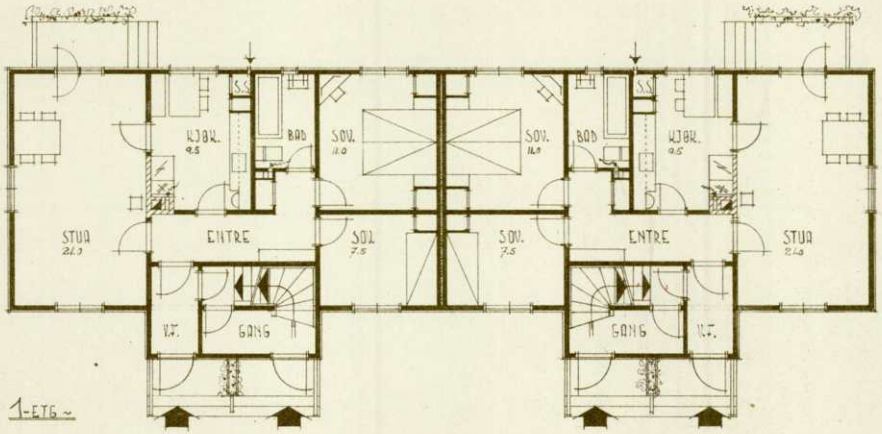
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen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

4-MANNSBOLIG ~

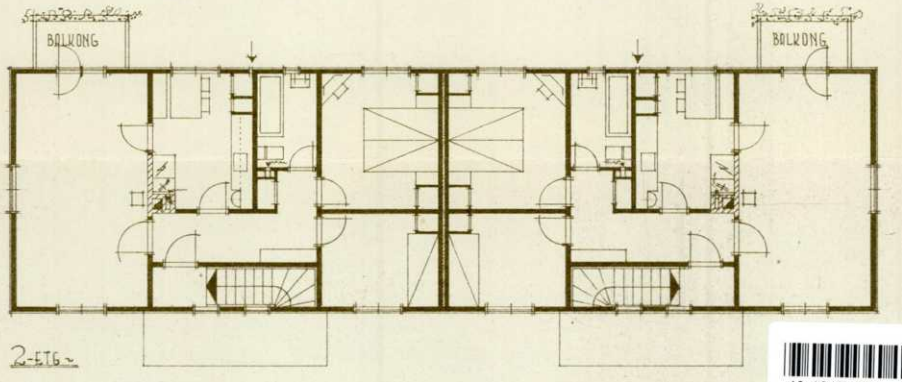
PLANER ~

M = 1:100 ~

BYGNINGSRÅDSSAK 117/ 1952
BYGGEANMELDELSEN GODKJENNES PÅ VILKÅR ANFØRT BYGGEANMELDELSENS BAKSIDE.
Bygningssjefen i Mo, den 21/5 1952.

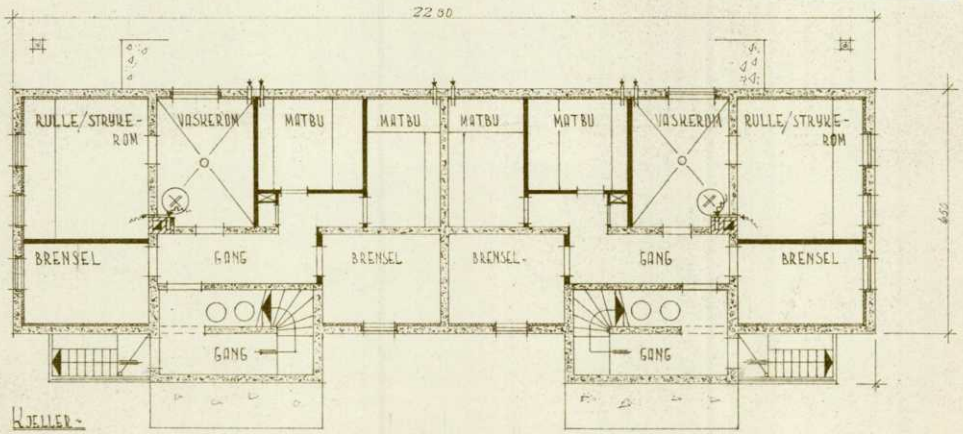


1-ETG ~



2-ETG ~

4 2 o i Q / 6843554 Geomatikk
20/65/814 BYG B8 - Tegninger



KJELLER ~

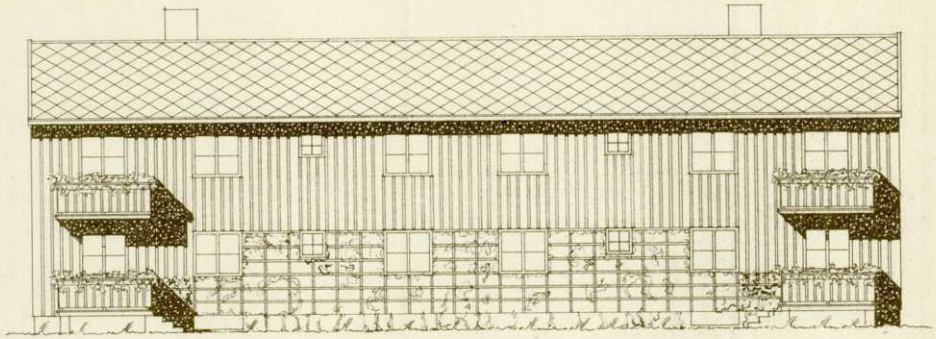
ok. i febr. -52.
T. ok. Gjerde arkitekt m.n.a.l.

4-MANNSBOLIG ~

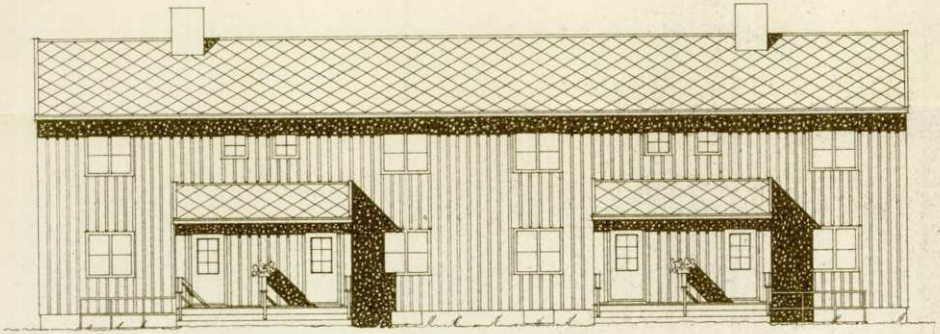
FASADER OG SNITT ~

M = 1 100 ~

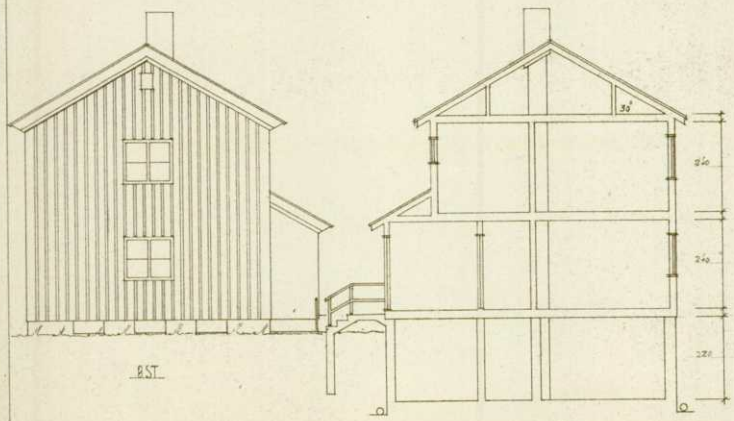
BYGNINGSRÅDSSAK 117/ 1952
BYGGEANMELDELSEN GODKJENNES PÅ VILKÅR ANFØRT BYGGEANMELDELSENS BAKSIDE.
Bygningssjefen i Mo, den 21/5 1952



SYD

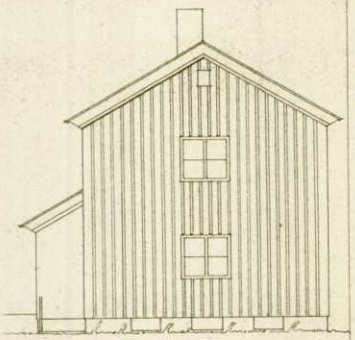


NORD



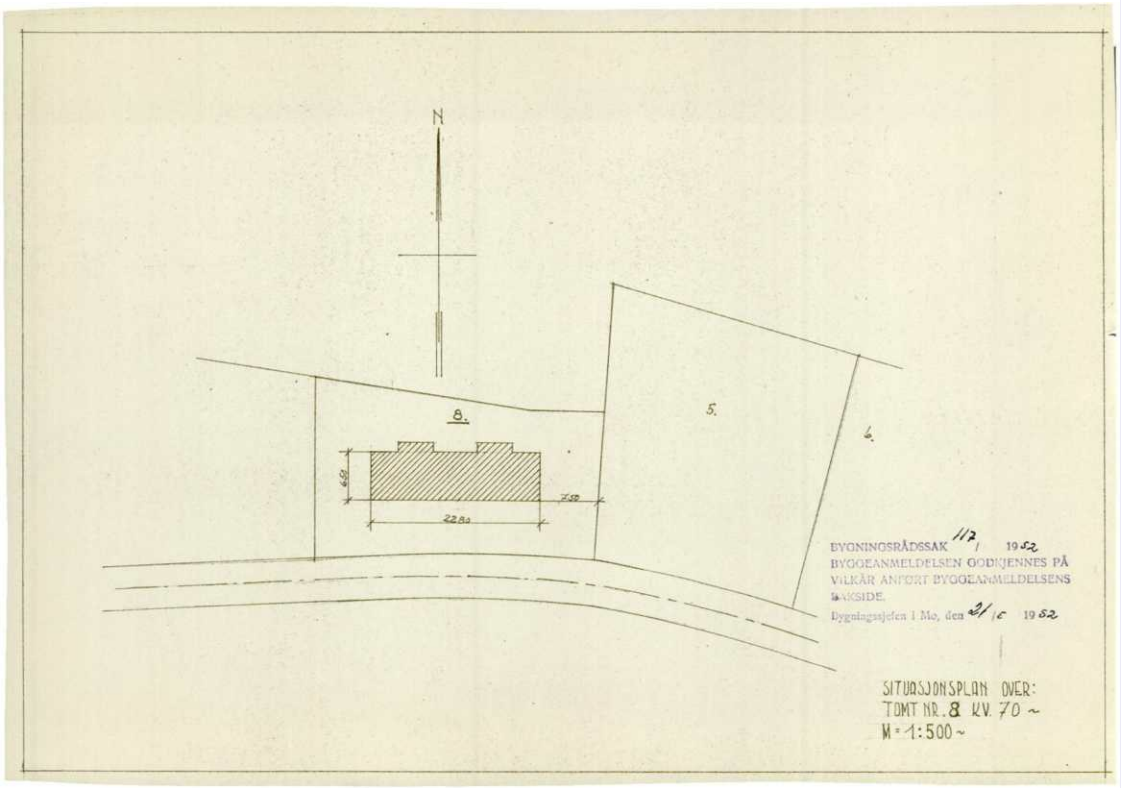
ØST

SNITT



VEST

ok. i febr. -52.
T. ok. Gjerde arkitekt m.n.a.l.



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 branneller, 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

4 2 o i M / 6843550 Geomatikk
20/65/814 BYG B1 - Ferdigattest

TS/IS

F E R D I G A T T E S T.

Herved bevitnes at det av arkitekt D. Mo Gjærde under 29. april 1952 anmeldte byggarbeide, oppføring av 4-mannsbolig på tomt nr. 8 i kvartal 70, tilhörende Sverre Bergersen, Roald Klaussen, Halfdan Engö og Einar Bakken, er oppført under lovmessig tilsyn (jfr. §§ 136, 142 og 153 i bygningslov av 22. februar 1924).

Ved avsluttende synsforretning er det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

MO BYGNINGSVESEN, 26. august 1953.

for bygningssjefen

Tor Strand
bygningskontrollör
(sign.)

Gjenpart sendes herr byggmestr J. Jörgensen, Mo, til underretning.

MO BYGNINGSVESEN, 26. august 1953.

Tor Strand
bygningskontrollör

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

Budsjett 2025

	Inntekt	Kostnad	Til fordeling	3A	3B	5A	5B	Saldo
Saldo 31.12.2024 =>				20 953,35	20 153,35	20 153,35	20 153,35	**81 413,38**
Budsjett 2025 =>	**0,00**	**-93 139,33**	**-93 139,33**	**-23 284,83**	**-23 284,83**	**-23 284,83**	**-23 284,83**	**-93 139,33**
Akonto 2025 =>				13 600,00	13 600,00	13 600,00	13 600,00	**54 400,00**
Budsjettert Saldo 31.12.2025 =>				11 268,51	10 468,51	10 468,51	10 468,51	**42 674,05**

8	**Akonto beløp Jan-Aug**	**800,00**			
4	**Akonto beløp Sep-Des**	**1 800,00**	Forutsetter nedbetaling av lån med kr 530 000 snarest mulig.		
	Avdrag på lån			-8 958,33	
	Renter/gebyr			-17 080,00	
	Tryg Forsikring			-17 801,00	Betalt Januar 2025
	Bensin mm. til gressklipper			-300,00	
	Diverse			-1 000,00	
	Avsetning for vedlikehold:				**Kommentarer**
	Utbedring Verandaer		2025	-40 000,00	Materialer kjøpes inn på sameiet, arbeid utføres på dugnad
	Fuktighet i kjellere		2025	-8 000,00	Innleie av noen som kan gå inn med kamera og evt. rense dreneringen fra utløpet.
	Maling vegger mv.		2026		Vegger mot sør og øst bør males oftest grunnet vær. Vi har maling og utstyr.
	Aktuelle problemstillinger				**Kommentarer**
	Takfornyelse	Pris Tkr 700	2025		Gjennomføres iht. Avtale med Gruben Blikk AS.
	Sprekker i grunnmur				Press mot grunnmur fra vei. Kan redusere press, hvis ny drenering må graves rundt huset.
	Utbedring av vei.		Prioritet		Fellesbrev fra beboerne i Karl Bustnes vei.
	Istapper fra tak				Anbefales bedre isolering i kneveggene og fuging mellom gulv og knevegg i 3B og 5A.
	Isflak raser fra taket under mildvær		Prioritet		Nytt tak fjernes dette problemet
	Felles avfallsdunker		Avvente		Hvis innkjøpes via sameiet øker vi bare månedlig innbetaling?
	Anskaffelse av robotklipper		Avvente		
	Utvendig maling av bordkledning				Huset malt et strøk ferdig i 2023. Neste gang ca. 2026-7, slik at vi får to strøk mot slitasje.
	Utbedring nedganger til kjellere		Prioritet		3A/B har tatt sin nedgang 5 A/B tar sin nedgang.
	Skjerming av innganger for vær		Avvente		?
	Utbedring parkering 3 A/B		2026/7		Kantsteiner og gi vannet mulighet til å evakuere langs husmuren.
	Oppbygging tomt mot nabo nedenfor 5 A/B		2026/7		Kantsteiner og påfyll av noe masse.
	Fjerning av ledning fra stolpe til hjørne av leilighet 3A				Vurderes, hvis ingen i sameiet bruker dette.

SpareBank 1 HELGELAND

Til detaljer

SERIELÅN

Nedbetalingsplan

Dato	Å betale	Avdrag	Rente	Gebyr	Restgjeld
2025	15 376 kr	5 322 kr	9 859 kr	195 kr	414 904 kr

Dato	Å betale	Avdrag	Rente	Gebyr	Restgjeld
Okt. 2025	5 103 kr	1 774 kr	3 264 kr	65 kr	418 452 kr
Nov. 2025	5 198 kr	1 774 kr	3 359 kr	65 kr	416 678 kr
Des. 2025	5 075 kr	1 774 kr	3 236 kr	65 kr	414 904 kr
2026	60 353 kr	21 288 kr	38 285 kr	780 kr	393 616 kr

Dato	Å betale	Avdrag	Rente	Gebyr	Restgjeld
Jan. 2026	5 169 kr	1 774 kr	3 330 kr	65 kr	413 130 kr
Feb. 2026	5 155 kr	1 774 kr	3 316 kr	65 kr	411 356 kr
Mar. 2026	4 821 kr	1 774 kr	2 982 kr	65 kr	409 582 kr

Totalt	**829 199 kr**	**420 226 kr**	**393 568 kr**	**15 405 kr**

Dato	Å betale	Avdrag	Rente	Gebyr	Restgjeld
Dato	**Å betale**	**Avdrag**	**Rente**	**Gebyr**	**Restgjeld**
Apr. 2026	5 126 kr	1 774 kr	3 287 kr	65 kr	407 808 kr
Mai. 2026	5 007 kr	1 774 kr	3 168 kr	65 kr	406 034 kr
Jun. 2026	5 098 kr	1 774 kr	3 259 kr	65 kr	404 260 kr
Jul. 2026	4 979 kr	1 774 kr	3 140 kr	65 kr	402 486 kr
Aug. 2026	5 069 kr	1 774 kr	3 230 kr	65 kr	400 712 kr
Sep. 2026	5 055 kr	1 774 kr	3 216 kr	65 kr	398 938 kr
Okt. 2026	4 938 kr	1 774 kr	3 099 kr	65 kr	397 164 kr
Nov. 2026	5 026 kr	1 774 kr	3 187 kr	65 kr	395 390 kr
Des. 2026	4 910 kr	1 774 kr	3 071 kr	65 kr	393 616 kr
2027	58 342 kr	21 288 kr	36 274 kr	780 kr	372 328 kr
2028	56 337 kr	21 288 kr	34 269 kr	780 kr	351 040 kr
2029	54 313 kr	21 288 kr	32 245 kr	780 kr	329 752 kr
2030	52 306 kr	21 288 kr	30 238 kr	780 kr	308 464 kr
2031	50 295 kr	21 288 kr	28 227 kr	780 kr	287 176 kr
2032	48 289 kr	21 288 kr	26 221 kr	780 kr	265 888 kr
Totalt	**829 199 kr**	**420 226 kr**	**393 568 kr**	**15 405 kr**	

Dato	Å betale	Avdrag	Rente	Gebyr	Restgjeld
2033	46 267 kr	21 288 kr	24 199 kr	780 kr	244 600 kr
2034	44 259 kr	21 288 kr	22 191 kr	780 kr	223 312 kr
2035	42 248 kr	21 288 kr	20 180 kr	780 kr	202 024 kr
2036	40 241 kr	21 288 kr	18 173 kr	780 kr	180 736 kr
2037	38 222 kr	21 288 kr	16 154 kr	780 kr	159 448 kr
2038	36 212 kr	21 288 kr	14 144 kr	780 kr	138 160 kr
2039	34 201 kr	21 288 kr	12 133 kr	780 kr	116 872 kr
2040	32 193 kr	21 288 kr	10 125 kr	780 kr	95 584 kr
2041	30 176 kr	21 288 kr	8 108 kr	780 kr	74 296 kr
2042	28 166 kr	21 288 kr	6 098 kr	780 kr	53 008 kr
2043	26 154 kr	21 288 kr	4 086 kr	780 kr	31 720 kr
2044	24 144 kr	21 288 kr	2 076 kr	780 kr	10 432 kr
2045	11 105 kr	10 432 kr	283 kr	390 kr	0 kr
Totalt	**829 199 kr**	**420 226 kr**	**393 568 kr**	**15 405 kr**	

Hva synes du om denne siden?

Regnskap 2024

	Inntekt	Kostnad	Til fordeling	3A	3B	5A	5B	Saldo	
Saldo 31.12.2024 =>				16 496,88	15 696,88	15 696,88	15 696,88	**63 587,50**	iht. Kontoutskrift
Faktisk 2024 =>	**3 289,48**	**-23 863,60**	**-20 574,12**	**-5 143,53**	**-5 143,53**	**-5 143,53**	**-5 143,53**	**-20 574,12**	
								0,00	
Akonto 2024 =>				9 600,00	9 600,00	9 600,00	9 600,00	**38 400,00**	
Saldo 31.12.2024 =>				20 953,35	20 153,35	20 153,35	20 153,35	**81 413,38**	iht. Årsoppgave
							kontroll	0,00	

Akonto beløp pr. måned **800,00**

Forsikring Gjensidige		-22 752,00	
Kundeutbytte Gjensidige	3 289,00		
Kreditrenter	0,48		
Bankgebyrer		-4,00	
Vedlikehold:		**Kommentarer**	
Utstyr tak/takrennerensing		-1 107,60	Takrennerenser og skrubbekost.

Sameiet Karl Bustnes vei 3-5 Org.nr 929052374

Selvangivelsen 2024	Formues-verdi av innskudd	Kapital-kostnader	Innberetnings-pliktig kjøpeutbytte*)
Total	**81 412**	**4**	**3 289**
Leilighet 3A	20 953	1	822
Leilighet 3B	20 153	1	822
Leilighet 5A	20 153	1	822
Leilighet 5B	20 153	1	822

*Kundeutbytte utbetalt fra Gjensidige forsikring.

Hvis 50% Andel		
Formue	Kapital-kostnad	Kjøpe-utbytte
10477	1	411
10077	1	411
10077	1	411
10077	1	411

Styremøte (telefon) i Sameiet Karl Bustnes vei 3-5 Onsdag 30/8 kl 16:30

Til stede:

Roger Brandser, Styreleder og styremedlemmer Fridtjof Sørensen, Kjell Martinsen og Albert Hines

Kjell Martinsen er valgt til å signere protokoll sammen med styreleder.

Saksliste:

1. Justering av lån.
    a. Totalkostnad for Takrenovering er i kontrakt med Gruben Blikk AS en fastpris på kr 681 873,-. Det er foreløpig ikke kommet uforutsette kostnader.
    b. Det er enighet i sameiet at det innbetales kr 60 000,- i egenandel fra hver av leilighetene, til sammen kr 240 000,-. Innbetaling gjøres innen 10. september 2025.
    c. Leilighet 3B (Kjell) og 5A (Roger) innbetaler kr 14 700,- pr leilighet for innkjøp av takvinduer. Innbetalingen gjøres innen 10. september 2025.
    d. I utgangspunktet har sameiet fått lån fra Sparebank 1 Helgeland på kr 960 000,-

    Vedtak:
    Sameiet betaler ned lånet med kr 530 000,-. Løpetid på lånet opprettholdes med 20 år, dvs. at månedlige avdrag reduseres til ca. Kr 5 200.

2. Endring av akonto beløp.
    a. Med bakgrunn i at prisen for takfornyelsen ble vesentlig lavere enn første tilbud og at sameierne er omforenet om å opprettholde innbetaling av kr 60 000,- i egenandel er det grunnlag for å sette et lavere månedlig akontobeløp enn kr 3 200,- som lå til grunn for lånesøknaden til Sparebank 1 Helgeland.
    Styret har vurdert at kr 1 800,- vil være tilstrekkelig som månedlig akontobeløp for å dekke avdrag på lån, forsikring og noen mindre uspesifiserte kostnader.

    Vedtak:
    Månedlig akontobeløp vedtas til kr 1 800,- med virkning fra og med september 2025.

3. Eventuelt
    a. Fukt i kjellere.
    Styret vurderer at det ikke er hensiktsmessig å fornye drenering rundt bygget nå, da det forventes at kommunen en gang vil kreve skille av septikk og overvann og at det da likevel må graves opp drenering mv.
    Som midlertidige tiltak i kjeller ble det drøftet at den enkelte eier kan:
    1. Prime gulv, flyteavrette, ny priming og deretter bruk av 2 komponents gulvmaling for å hindre fukt i rommene.
    2. Vurdere å lage en dreneringbrønn i hver av kjellerene med automatisk evakueringspumpe for å redusere vanntrykk under gulvnivå.
    3. I fellesskap må det ses på å få lagt fall på bakken fra vegg mot vei.

Roger Brandser Kjell Martinsen

Styreleder

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 65, Festenr 814, Seksjonsnr 4	**Kommune:**	1833	Rana
Adresse:				
Veiadresse:	Karl Bustnes vei 5 A, gatenr 1102	**Grunnkrets:**	212	Mellomvika
(fra bruksenhet)	8622 Mo i Rana	**Valgkrets:**	2	Mo
Oppdatert:	01.07.2016	**Kirkesogn:**	10030101	Mo
		Tettsted:	7631	Mo i Rana

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	10.04.2001	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/4
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	651,6 kvm
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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Fester	121065	Brandser Roger Husøya 9, 8764 Lovund	1/2	Bosatt i Norge
Fester	301269	Brandser Trude Gregersen Husøya 9, 8764 Lovund	1/2	Bosatt i Norge

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
Seksjonering	Forretning:	10.04.2001	Avgiver	1833/20/65/814	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/20/65/814/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Karl Bustnes vei 5 A	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	80,0	Rammetillatelse:	19.06.1952
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	258,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	258,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.08.1953
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	20312769			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			74,0		74,0				
H01	1		103,0		103,0				
H02	1		81,0		81,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedtatt i årsmøte den: 20.03.2022
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtekter for sameie: Karl Bustnes vei 3-5

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Karl Bustnes vei 3-5, og har gårdsnummer 20, bruksnummer 65 og festenummer 814 i Rana kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.04.2001.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken er 1/4 pr. leilighet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3.Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.
Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.
Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å bedrive korttidsutleie i sameiet. Styret kan for kortere perioder gi tillatelse til korttidsutleie.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Juridiske personer kan ikke kjøpe seksjoner i sameiet.

2.4.Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Innvendig vedlikehold for fellesarealer i kjeller deles 50/50 mellom seksjonseierne som har tilgang til den aktuelle kjelleren.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller fjerde ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som,

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av sluk, vinduer og ytterdør til sin eierseksjon.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak og takkonstruksjon, bærende veggkonstruksjoner inkl. utvendig bordkledning og balkong mv. og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjons 1 og 3 har ansvar for innvendig vedlikehold for fellesareal i egen kjeller og seksjon 2 og 4 har tilsvarende ansvar for fellesareal i sin kjeller. Vedlikeholdsansvaret begrenses til innvendig fellesarealer, inkludert felles installasjoner. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en

samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning
Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart
En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskravgjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått

avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet;

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en person fra hver av de fire eierseksjonene. En av styremedlemmene velges som styrets leder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styreleder og ett styremedlem kan i fellesskap forplikte sameiet.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at

tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Årsmøtet har besluttet at sameiet ikke skal ha forretningsfører og styret opptrer som forretningsfører.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor
Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Sameiet har vedtatt å ikke ha revisor.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

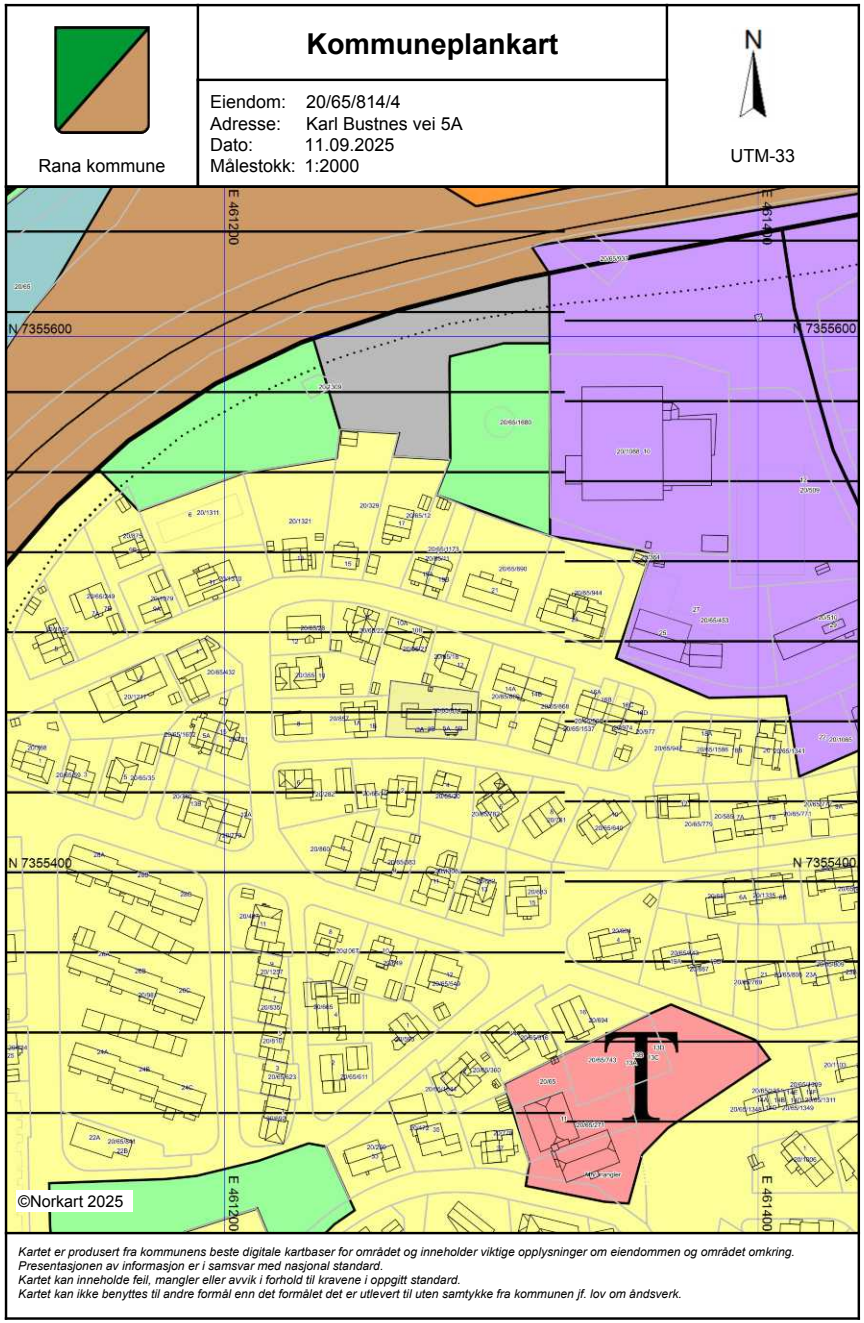
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Roger Brandser
Styrets leder

Erling Hauan



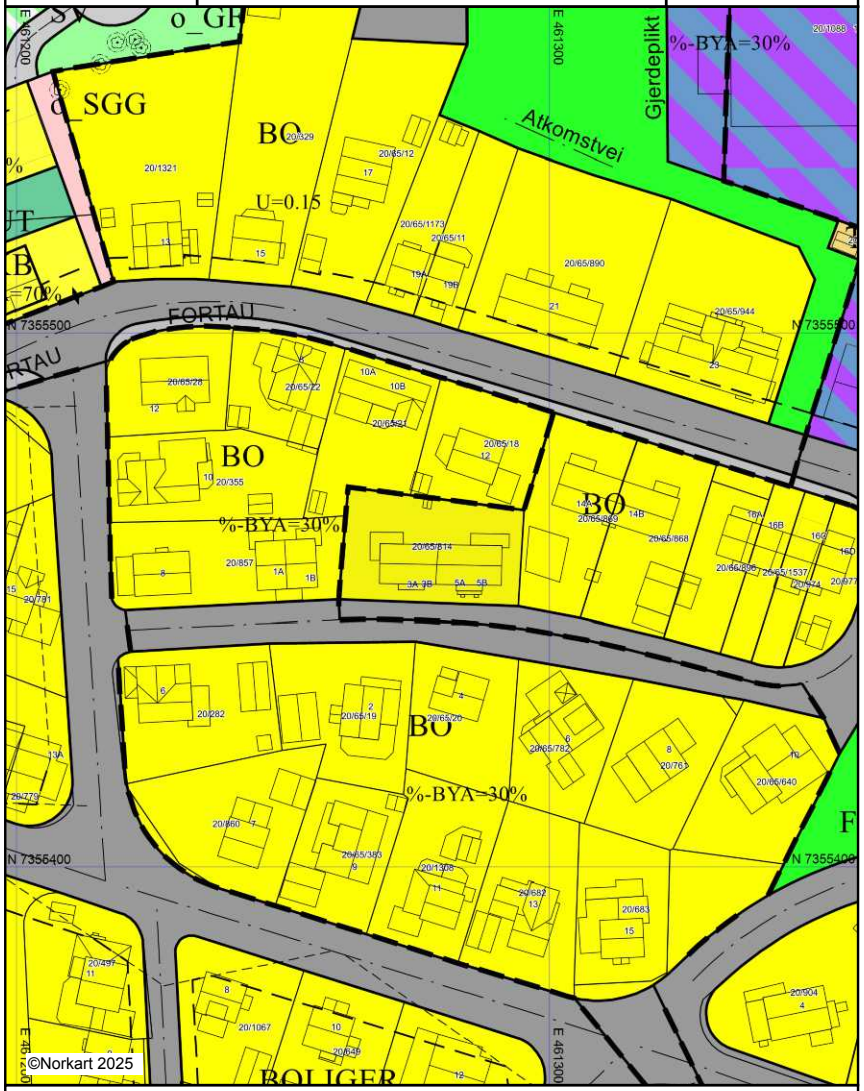
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/65/814/4
Adresse: Karl Bustnes vei 5A
Dato: 11.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- område for særskilte anlegg
- Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Friområde
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Grunnkart

Rana kommune

Eiendom: 20/65/814/4
Adresse: Karl Bustnes vei 5A
Dato: 11.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Rana	1833	20	65	814	4



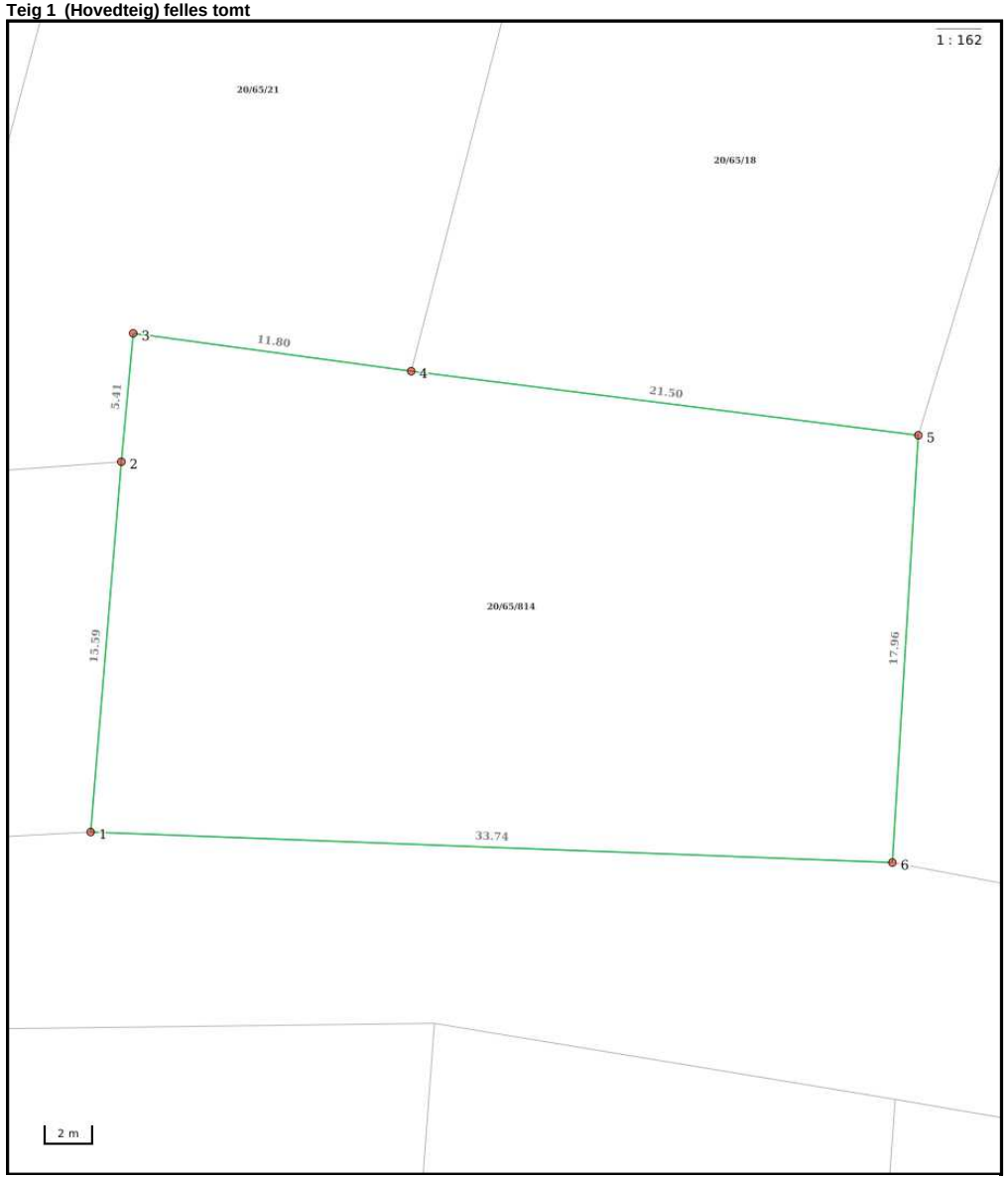
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Utskrift fra Eiendomsregisteret til Ambita foretatt 11.09.2025 08:56 – Sist oppdatert 11.09.2025 08:56

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Gårdsnummer 20, Bruksnummer 65, Festenummer 814, Seksjonsnummer 4 i 1833 RANA kommune

Areal og koordinater

Areal: 651,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 355 450,17	461 260,40	15,59m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 355 465,71	461 261,69	5,41m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 355 471,10	461 262,19	11,80m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 355 469,51	461 273,88	21,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 355 466,82	461 295,21	17,96m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 355 448,89	461 294,12	33,74m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

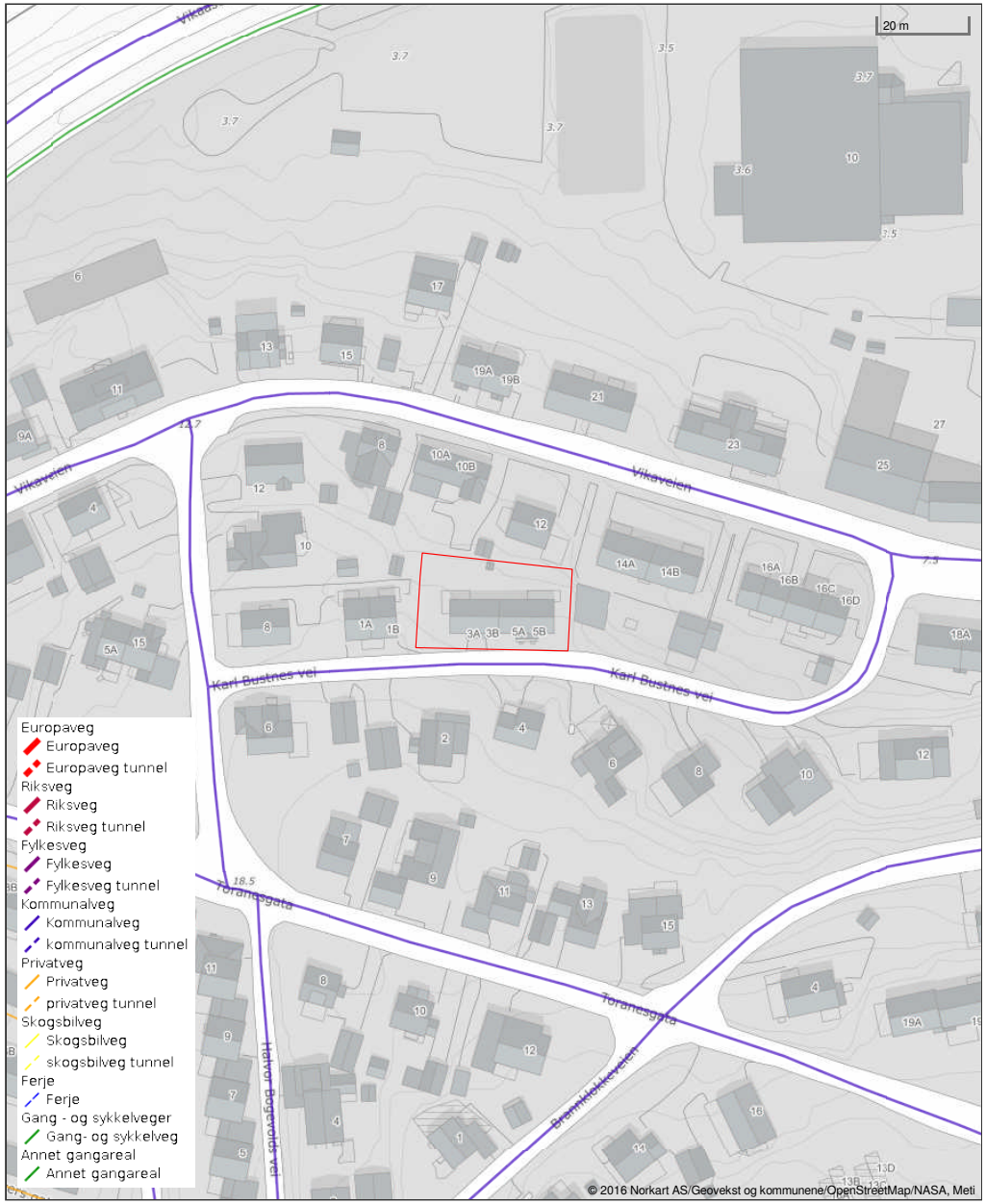
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 11.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 20/65/814/



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.

Returneres etter tinglysing til
SPEKO 01100660-001
Sparebanken Ranas Eiendomskontor A·S
Postboks 68, 8601 MO
Tlf.: 751-43000 Fax: 751-43001

02.03.01
EOK EOL
£36 £79

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~
(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
11 APR. 2001
RANA
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOK NR.: 1871

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1833	Rana	20	65	814	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./D-nr.[2]	Navn	Ideell andel[3]
310815[redacted]	Dora Bergesen	¼
021125[redacted]	Gerd Bennie Hansen	¼
260668[redacted]	Frank Larsen	¼
051153[redacted]	Gunn Britt ~~Svartvatn~~ ANGELL	¼

SORENSKRIVEREMBETET I RANA

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	1		13				25				49			
2	B	1		14				26				50			
3	B	1		15				27				51			
4	B	1		16				28				52			
5				17				29				53			
6				18				30				54			
7				19				31				55			
8				20				32				56			
9				21				33				57			
10				22				34				58			
11				23				35				59			
12				24				36				60			

Doknr: 1871 Tinglyst: 11.04.2001 Emb. 072
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 4 = nevner: 4

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Seksjon nr. 1 skal tilhøre: Gerd Bennie Hansen.
Seksjon nr. ~~3~~ skal tilhøre: Dora Bergesen.
Seksjon nr. ~~2~~ skal tilhøre: Gunn Britt ~~Svartvatn~~. ANGELL
Seksjon nr. 4 skal tilhøre: Frank Larsen.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at *

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
* MO 17.2.01	* Frank Hansen * Dora Bergsdal * Gud Hansen * Glen-Bitt Hansen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
20	65	814	RANA	kommune

Dato	Stempel og underskrift
10/4-01	RANA KOMMUNE Eiendoms- og oppmålingskontoret

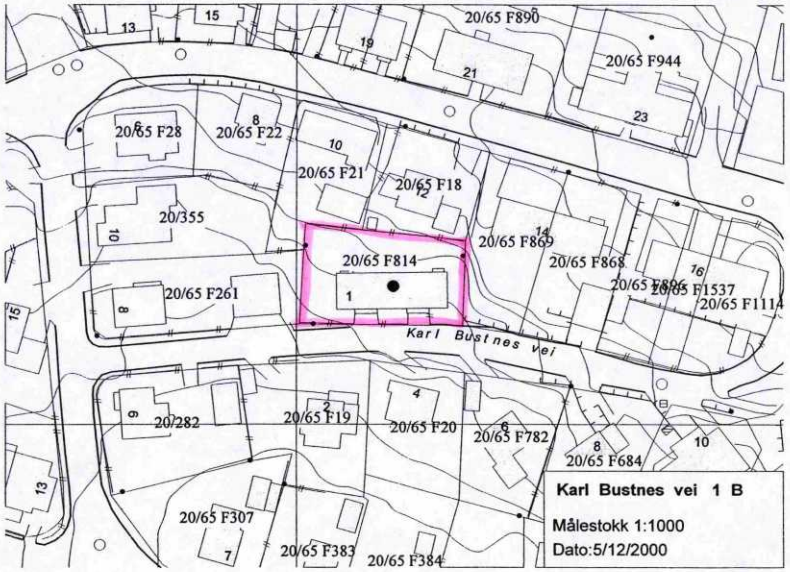
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

GRUNNEIERS SAMTYKKE!

RANA KOMMUNE Eiendoms- og oppmålingskontoret

BILAG 1 AV 3



N

KARL BUSTNES VEI 1B

Regulert boligformål i plan 210

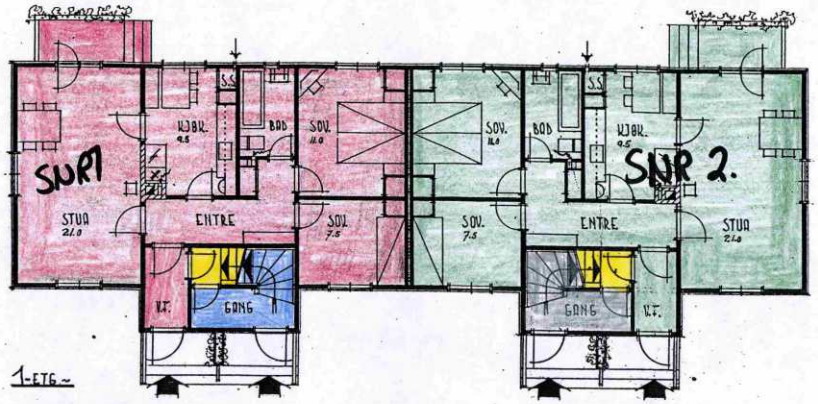
Vedlagt følger reg. best. (gml. plan)

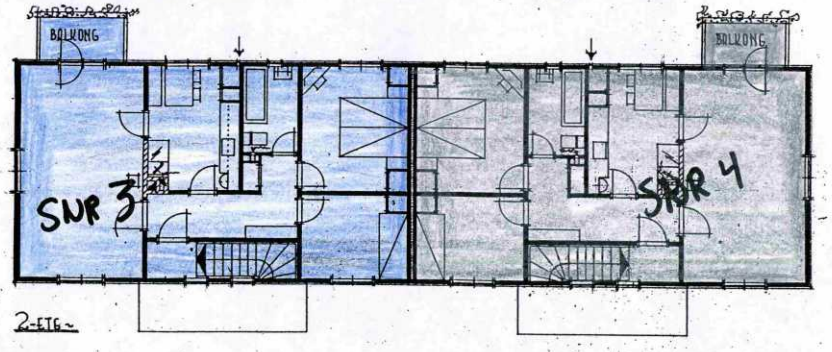
TEKNISK ETAT
Plankontor
18.12.00 Vilgunn P.

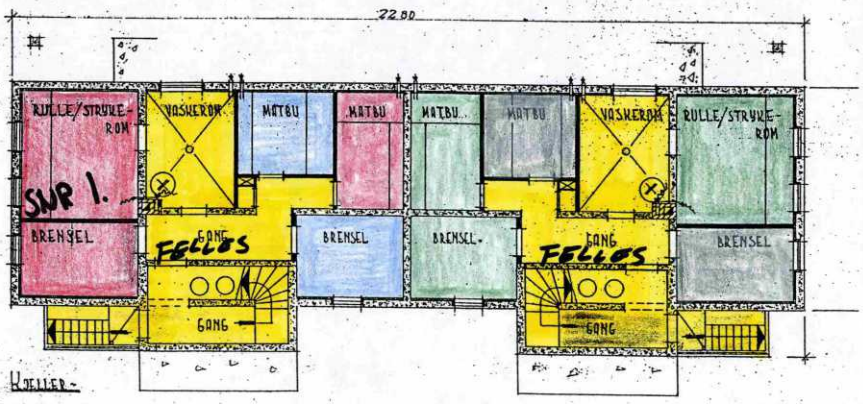
4-MANNSBOLIG ~
PLANER ~
M. 1:100 ~

BILAG 2 AV 3

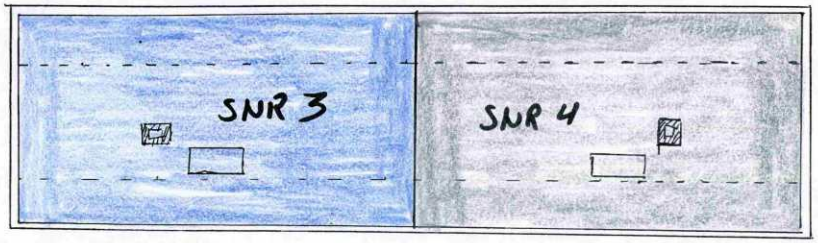
BYGGEANMELDELSEN GODKJENNES
VILKÅR ANFØRT BYGGEANMELDELSI
BAKSIDE.
Bygningssjefen i Mo, den 21/10 19







BILAG 3 AV 3



LOFT/KVIST

Dagbok nr. 2680 1952 28/11
Rana sorenskriverembete

232

Festebrev. – stpl. kr. 20,–

Undertegnede Valborg Lunde og Carsten Meyer Meyer Ragnhild som eiere av

tomt nr. 8 i kvartal nr. 70

i ladestedet Mo i Ranen, bortfester herved denne tomt til

Einar Bakken Roald Clausen
Sverre Bergersen Halvdan Engø

på følgende vilkår:

§ 1.

Tomten bortfestes slik som den ved oppmålingsforretning av 23/8-52.. er kartlagt og beskrevet, idet grunneierne ikke svarer for mulige feil ved oppmålingen.

§ 2.

Festetiden er 100 år fra oppmålingsforretningens dato, men kan fornyes etter reglene i § 6 nedenfor.

§ 3. x) se også § 8.

Festeavgiften er kr. .72.00..... årlig. Festeavgiften betales årlig forskuddsvis hver 30. juni. Av avgiftsbeløp som ikke betales punktlig ved forfall. svares 5 % årlig rente.

Er noen termin av festeavgiften ikke betalt innen 3 måneder etter forfall, eller er der ikke innen 2 — to — år fra i dag oppført bygning på tomten med branntakst av minst det femogtyvedobbelte av den årlige festeavgifts beløp, har grunneierne rett til å erklære festet forbrudt og forlange nærværende festebrev avlest uten lovmål og dom.

§ 4.

Foruten den i § 3 nevnte festeavgift, plikter festeren å betale alle grunnskatter vedrørende den festede tomt. Videre plikter festeren å bære alle utgifter, som ved den til enhver tid gjeldende lovgivning måtte påhvile grunneierne, til opparbeidelse av gate eller offentlig plass med nedlegning av kloakk, vann og annet mulig tilbehør. Tomten skal av festeren på de sider, hvor den vender mot grunneierens mark, holdes forsvarlig inngjerdet. Skogen tilhører grunneierne.

Skulle festeren ikke punktlig dekke pliktige utgifter i h. t. nærværende paragraf så grunneierne må gjøre utlegg, skal grunneienrne være berettiget til å søke regress hos festeren for samtlige sine utlegg med 5 % årlig rente.

§ 5.

Grunneierne har første prioritets panterett i festeretten og samtlige på den bortfestede tomt oppførte bygninger og anlegg — og i tilfelle ildebrann i assuransesummen — med tilbehør i den utstrekning dette lovlig kan stilles til underpant, for ethvert beløp festeren i h. t. ovenstående bestemmelser har å erlegge. Samme prioritet forbeholdes også for mulige renter og omkostninger av sådanne beløp.

Betaler ikke festeren skyldige beløp, skal grunneierne være berettiget til uten lovmål og dom, og uten hinder av løsningsrett, som festeren herved fraskiver seg, å stille det pantsatte til offentlig auksjon for i utbringendet å søke skadesløs dekning for sitt tilkommende. For det beløp som ikke måtte bli dekket ved sådan auksjon hefter festeren personlig.

Ved den her omhandlede inndrivelse skal Mo i Rana forliksråd og ting ansees som rette forum etter varsel som for innenbysboende forkynt på den festede eiendom enten for festeren selv, eller hvis han ikke skulle bo der, for den som måtte bestyre eiendommen for ham eller for noen der bosatt person.

Grunneierne viker prioritet for sitt i nærværende paragraf nevnte tilkommende til fordel for opptagendes lån i Småbruk og Boligbanken eller Hypotekbanken, etter de for disse banker nå gjeldende låneregler.

§ 6.

Etter 50 års forløp skal enhver av partene kunne kreve festeavgiften regulert, — i mangel av mindelig overenskomst ved skjønn som nedenfor anordnet.

Grunneierne plikter, hvis fornyelse ønskes, å oppgi hvilken festeavgift som forlanges Blir partene enige om avgiften, plikter grunneierne å utferdige og tinglese nytt festebrev etter samme formular som nærværende — altså inneholdende forbehold om ytterligere fornyelse.

Oppnåes ikke enighet om festeavgiften, plikter festeren for å bevare sin festerett innen 14 dager fra festets utløp å foreta de fornødne skritt til snarest mulig avholdelse av skjønn til bestemmelse av avgiften. Overskjønn kan begjæres såvel av festeren som grunneierne innen 1 måned etter underskjønnets avgjørelse. Som medlemmer av under- og overskjønn må ikke uten partenes samtykke fungere noen person, som bor eller er fester av tomt i ladestedet. Omkostningene ved underskjønnet bæres alltid av festeren. Ved overskjønnet bestemmer skjønnet selv hvem som skal bære dem. Innen 14 dager etter endelig skjønnsavgjørelse plikter festeren å meddele grunneierne hvorvidt festet ønskes fornyet. Ønskes fornyelse, plikter grunneierne uoppholdelig å utstede og tinglese festekontrakt. Foretar festeren ikke betimelig, hva der i henhold til nærværende paragraf påligger ham for å få festet fornyet, tapes retten til fornyelse.

Tapes retten til fornyelse, plikter festeren innen et halvt år etter festetidens utløp å ryddiggjøre tomten. Er så ikke skjedd, kan grunneierne velge.

enten han helt eller delvis vil overta de på tomten værende bygninger og anlegg etter skjønn,

eller han vil ryddiggjøre tomten for festerens regning.

Utgiftene ved oppmåling, stemplet papir og tinglesning bæres av festeren og kan kreves innbetalt forskuddsvis.

§ 7.

Fester av tomt er uberettiget til uten formannskapets samtykke å overdra sin festerett til noen der tidligere er fester eller eier av 3000 m² grunn innen ladestedet, eller som ved overdragelsen vil bli fester eller eier av mere enn 3000 m².

§ 8.

Nærværende festebrev utstedes i 2 eksemplarer, hvorav hver av partene får ett.

Festeavgiften er foreløbig satt til kr. 72.oo årlig, men begge parter har rett til å forlange denne regulert så snart nåværende prisbestemmelser forandres eller oppheves.
Ifølge målebrevet grenser tomten mot vest til tomt nr. 9 etter den rette linje AB = 15.4o m. Mot nord til tomtene nr. 3 og 4 etter den brukne linje BCDE hvorav BC = 13.4o m CD = 4.6o m. DE = 20.6o m. mot øst til tomt nr. 5 etter den rette linje EF = 20.00 m. Mot syd til regulert gate etter den rette linje FA = 34.oo m. Tomten er avmerket og arealet er beregnet til 718,4 m². Så gunnlejornes vegne i hfg. fullmakt.

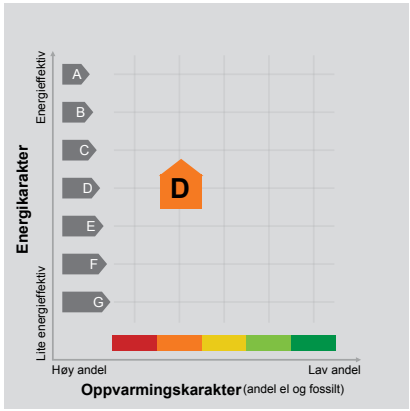
Mo i Rana, 21/11-52 Toralf Klausen (sign.) Jaerne Thuyer (sign.)
Halvdan Engø (sign.) Jaerne Engø (sign.) Sirrow Bakken (sign.)

Vi attesterer at underskriftene er skrevet i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år. J. Simon (sign.) J. H. Valseth (sign.)

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Karl Bustnes vei 5A
Postnummer	8622
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	814
Bygningsnummer	20312769
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-168902
Dato	16.09.2025



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 17 539 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 949 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 200 liter ved

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)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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:	Firemannsbolig
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk 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-er).

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: 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 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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 25: 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.

KARL BUSTNES VEI 5A

Nabolaget Nedre Toraneshøgda - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Toranesgata	Linje 1, 200, 373	4 min / 0.3 km
Mo i Rana stasjon	Linje F7	12 min / 1.1 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll		17 min

SKOLER

Lyngheim skole (1-7 kl.)	272 elever, 17 klasser	19 min / 1.7 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.)	824 elever, 49 klasser	10 min / 0.9 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	1420 elever, 76 klasser	6 min / 2.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Haaland AS	5 min
Comfort Hotell Ole Tobias	6 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 79/100

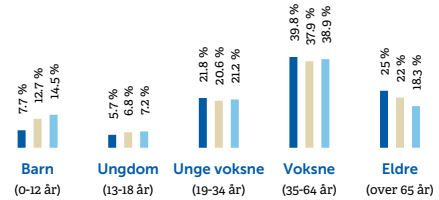
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Toraneshøgda	602	330
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Barnas Hus (0-5 år)	47 barn	10 min / 0.9 km
Kirketunet barnehage (0-5 år)	51 barn	15 min / 1.3 km
Barnehagen Småtroll (1-5 år)	73 barn	22 min / 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Søderlundmyra	PostNord	5 min / 0.5 km
Coop Prix Mo I Rana	Post i butikk	11 min / 0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

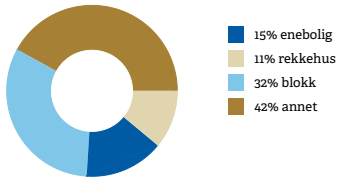
TRAFIKK

Lite trafikk 79/100

SPORT

Høvlerivegen ballbinge	Ballspill	5 min / 0.5 km
Rana ungdomsskole	Aktivitetshall, ballspill	10 min / 0.9 km
Family Sports Club Mo i Rana		6 min
EasyFit Mo i Rana		9 min

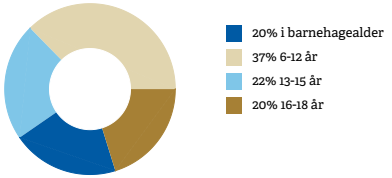
BOLIGMASSE



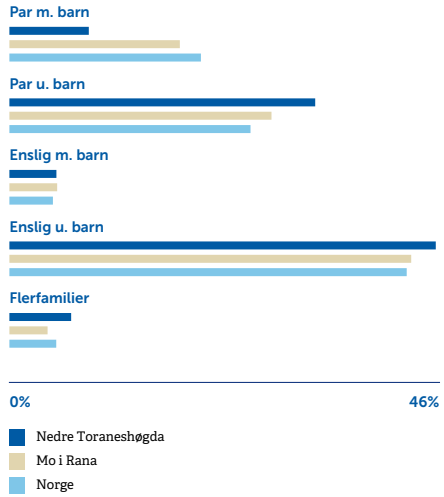
VARER/TJENESTER

AMFI Mo i Rana	9 min
Apotek 1 Rana	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



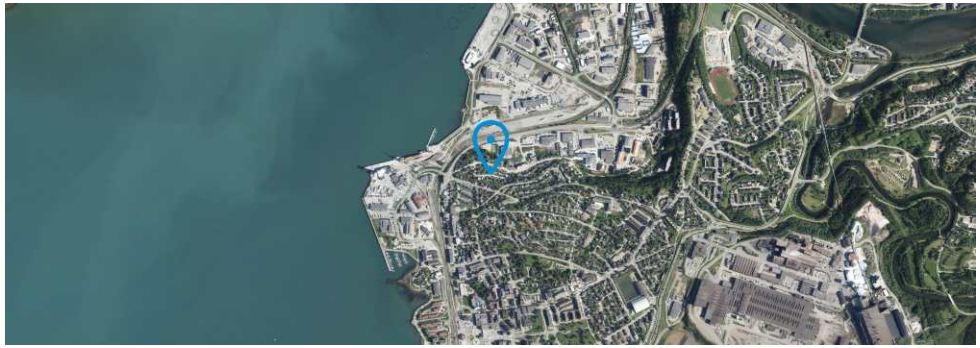
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

	Nedre Toraneshøgda	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	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

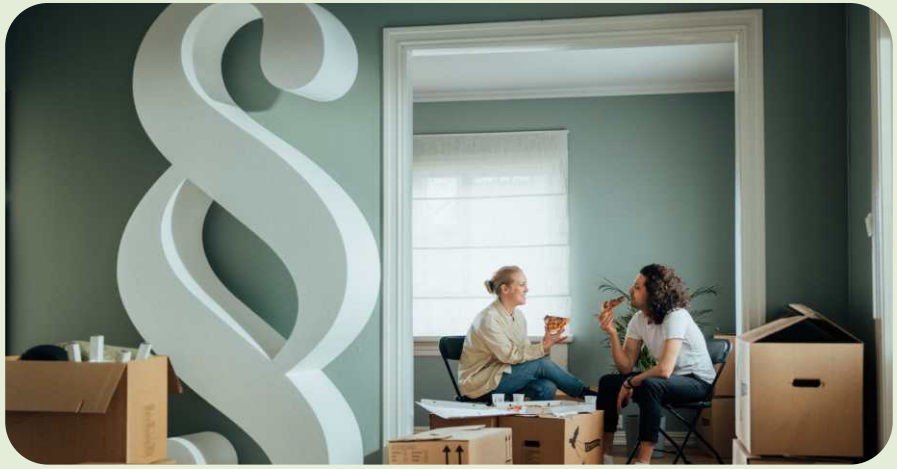
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87250178 / Tina Jakobsen, tlf. 915 49 363
Karl Bustnes vei 5 A, 8622 Mo I Rana.
Gnr. 20, Bnr. 65, Fnr. 814, Snr. 4, 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: 87250178
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.10.2025

Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

915 49 363
tina.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no