

Velkommen til

Sørlandsveien 449, 8618 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sørlandsveien 449
8618 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 900 000,-
Omkostninger	kr	73 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 973 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1967
BRA/BRA-i	179 / 152 m²
Soverom	2

Energimerke F

Velkommen til Sørlandsveien 449!

Her får du en bolig som kombinerer plass og funksjonalitet. Huset går over to etasjer og inneholder blant annet to soverom, to bad, stue, kjøkken, vaskerom og flere boder - alt du trenger for en praktisk og komfortabel hverdag.

Hovedetasjen byr på lyse oppholdsrom, kjøkken med utsikt og en hyggelig stue med plass til både spisebord og sofakrok. Fra stuen er det utgang til terrasse på 20 m2. I sokkeletasjen finner du blant annet vaskerom, bad, hobbyrom og boder.

Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning, men her ligger det er godt utgangspunkt for deg som ønsker å oppgradere og sette ditt eget preg. Det er flotte turmuligheter i nærområde og gode solforhold på eiendommen.

Sees på visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Irene Sommerro
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 919 97 850
irene.sommerro@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sørlandsveien 449, 8618 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 36, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 900 000,-
Omkostninger	kr	73 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 973 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 973 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 72 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 73 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 800,- pr. år 2025
Kommunale avgifter fordeles slik: prognose 2025
Tilsyn avløpsanlegg kr 800.

Gebyr for feiing og tilsyn: Taglskorstein med stålrørsforing
Feiehyppighet: 4 år, sist feiet: 2023
Feiing: kr. 761 pr. røykløp

Tilsyn med fyringsanlegg, hyppighet: 8 år, sist utført: 2023
Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 899 pr. bruksenhet.

Det er 1 termin i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for avløp. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 149,- pr. 2025
Husholdningsrenovasjon kr 7 149,- pr år over 4 terminer.

Type abonnement/tank: Tank opp til 4 m3
Gebyr pr.tømming inkl. mva: kr 4 002,-
Siste tømming: 07.12.2023
Tømmefrekvense: 2-årlig
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 152 m²
BRA - e: 27 m²
BRA totalt: 179 m²
TBA: 20 m²
GUA: 179.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1.etasje: BRA-i 89 m², TBA 20 m²
Sokkeletasje: BRA-i 63 m², BRA-e 18 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
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Det er parkering i carport og på egen tomt.

Tomt
Eiet tomt på 1 346 m2.
Tomten er opparbeidet med plen og busker. Gruset innkjørsel og belegningsstein på gårdsplass.
Tomtearealet er hentet fra matrikkelkartet.

Byggeår
1967 Påbygget i 1982 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen har følgende planløsning:
1.etasje: Gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.
Sokkeletasje: Entré, gang, vaskerom, bad, soverom og 2 boder.

I tillegg medfølger bod/uthus.

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:
1. etasje:
- Det er ikke registrert søknadspliktige endringer foruten endring av fasade (nevnt under punkt "utvendig"). Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling.

Sokkeletasje:
- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som hobby, klær og brensel, benyttes i dag som soverom. (søknadspliktig endring)
Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling. Det er også i sokkeletasjen utført endring av fasade (nevnt under punkt "utvendig").
Utvendig:
- Terrasse på fasade vest er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadspliktig.
- Boligen er inntegnet med innhukk på fasade mot sør i begge etasjene. Dette innhukket er ikke bygget og veggen mot sør er lik langs hele fasaden. (Søknadspliktig endring)
Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Det foreligger ikke tegninger av bod/uthus i kommunens arkiver.
NB! Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et LNFR område, så kreves det dispensasjon fra kommunen før man kan bygge i et slikt område, uavhengig av type bygg eller størrelse.

Carport er søkt om og byggegodkjent, datert 07.10.1982.

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

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert fliser mellom benkeplate og overskap. Oppvaskkum og skyllekum med ett-greps blandebatteri. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1: Baderommet har overflater av nyere dato. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger. Gulvet er tekket med belegg. Vegger er tekket med baderomsplater. Himlingen er tekket med himlingsplater. Rommet har servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Bad 2: Baderommet er fra ca. 2018, ingen dokumentasjon foreligger. Vegger er tekket med malte plater, fliser i dusjsone bak badekar. Det er satt opp vegg av glassbyggerstein mellom bad og gang. Himlingen er tekket med himlingsplater. Gulv er tekket med fliser. Gulvet har noe motfall mot sluk. Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, toalett og badekar. Det er naturlig ventilering.

Innvendige overflater: Gulv er tekket med belegg, laminat og betonggulv. Vegger er tekket med malte plater, trepanel og malt strie. Himlinger er tekket med himlingsplater, trepanel og mdf himlingspanel.

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Filter og trykktank montert på vaskerommet.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 280 liter fra Høiax.

Elektrisk anlegg: El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 50 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

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

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

TG2 - Utvendig:
- Nedløp og beslag
Det er registrert at enkelte nedløp har frostsprengskader.

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

- Takkonstruksjon/loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det bemerkes at loftsluken til kaldloft er uisolert og uten tetningslist. Dette vil øke risikoen for kondensskader på kaldloftet grunnet varmetap og mulig luftlekkasje. Det er eldre bygningspapp som dampsperre.

- Vinduer
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Enkelte vinduer er noe utvendig værslitte. Merk: Eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne.

- Dører
Boddøren er noe utvendig værslitt.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Forstøtningsmurer
Forstøtningsmuren har noe skjevheter.

- Terrengforhold
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Deler av eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som

aksomhetsområde for snøskred.

- Utvendige vann- og avløpsledninger
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Utvendige vannledninger er synlige og har åpninger i isolasjonen, noe som medfører fare for frostskader.

- Septiktank
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Det er en eldre septiktank av betong på eiendommen. Slike anlegg tilfredsstiller ofte ikke dagens krav til utslipp og rensing. Kommunen er lokal forurensningsmyndighet og kan pålegge utskifting eller oppgradering til anlegg som oppfyller gjeldende forskriftskrav.

TG2 - Innvendig:
- Overflater
Det er registrert takplater i stuen som har løsnet noe i skjøten. Enkelte overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje. Fliser på gulvet i stuen har løsnet og er oppsprukket.

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

- Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

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

- 1. etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

TG3 - Utvendig:
- Utvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk.

- Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det ble målt forhøyede fuktverdier i innforede vegger og på åpne mur- og betongvegger i rom under terreng. Dette tyder på at drenering og utvendig fuktsikring har noe begrenset effekt.

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. Største målte planavvik er målt i stuen. Det er målt forhøyede fuktverdier i den støpte sålen, det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen. Det er registrert sprekk i den støpte sålen på vaskerommet.

- Rom under terreng
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er benyttet dampsperre på innsiden av vegger under terreng. Å legge dampsperre på innsiden av grunnmurer under terreng frarådes fordi det kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen. Grunnmurer står i kontakt med fuktig jord, og fukt vil naturlig diffundere innover. En innvendig dampsperre hindrer uttørking mot rommet, noe som kan føre til kondensering og oppfukting av konstruksjonen bak plasten. Boligen har innredede rom i sokkeletasjen. Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier ved stikkprøvetaking, og det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

- Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. Det er heller ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.

- 1.etasje - Bad - Overflater gulv
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

- 1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

- Sokkeletasje - Vaskerom - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på sluk er oppbrukt. Det er ikke etablert membran på gulvet på vaskerommet.

- Sokkeletasje - Bad - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet kan ikke benyttes som våtrom. Manglende sluk gir høy risiko for fuktskader ved normal bruk. Full tilstandskontroll anses uhensiktsmessig da den vesentlige mangelen gjør at rommet uansett må betraktes som et rom med behov for ombygging dersom det skal brukes som våtrom.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom.
Ja, på vaskerommet i 1. etasje er det noen sprekker i betonggulvet.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere.
Ja, ufaglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Vi vet at bad i 2. etasje er renovert av tidligere eier, men vi kan ikke finne dokumentasjon på om det er ufaglært eller faglært som har gjort denne jobben. Forbehold om feil oppgitt årstall.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere.
Ja, ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Hele yttertaket ble byttet rundt år 2022. Alle vinduer i stue, foruten det store vinduet, er byttet. Balkongdør er trolig byttet samtidig som vinduer i stue. Begge vinduene på kjøkkenet er det satt inn trelags-vindu. Forbehold om feil oppgitt årstall. Vet ikke om vindu og balkongdør-utbytte ble gjort av faglært, da arbeidet ble utført i regi av forrige eier.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere.
Ja, ufaglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt opp ny terrasse av tidligere eier. Vet ikke om jobben ble utført av faglært.

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen.
Ja, avskjæringsgrøft på oversiden av huset var tett, og førte til fukt i grunn på oversiden av huset.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret.
Ja, faglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført: 2023
Firmanavn: Egen
Beskrivelse av arbeidet: Den ble spylt opp av Jørgen Pettersen, har også forlenget den oppover i terrenget med åpen sluk for å ta unna overflatevann. Har også gravd en ny dreneringsgrøft lengre opp mot utkant av tomt.

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller.
Ja, har sett saltutslag på betongveggen i en bod.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret.
Ja, faglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført: 2023
Firmanavn: Egen
Beskrivelse av arbeidet: Etter at vi gravde ny grøft på oversiden av huset, førte det til at det tørket opp, og det har ikke blitt observert utvikling i saltutslaget.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere.
Ja, faglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført: 2023
Firmanavn: Egen
Beskrivelse av arbeidet: Spylt opp dreneringsgrøfter, økt drenert overflate samt laget åpen avskjæringsgrøft og sluk for å ta unna overflatevann som kommer fra høyden over huset.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen:
Deler av boligen.
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på:
Dette ble gjort i hage på oversiden av huset.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere.
Ja, faglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført: 2013
Firmanavn: usikker.
Beskrivelse av arbeidet: Det ble borret brønn til egen vannforsyning. Det ble også montert vannpumpe. Dette ble gjort i regi av tidligere eier. Forbehold om feil oppgitt årstall.

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

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe.
Ja, det ble gitt fyringsforbud grunnet en defekt i mursteinspipa.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret:
Ja, faglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført: 2015
Firmanavn: usikker.
Beskrivelse av arbeidet: Den er nå rehabilitert og det er satt inn stålrør, i følge tidligere eier. Forbehold om feil oppgitt årstall.

20. 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: 2015
Firmanavn: Usikker.
Beskrivelse av arbeidet: Lagt stålrør i pipa. Forbehold om feil oppgitt årstall.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere:
Ja, faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Botn Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Renovering av sikringsskap. Jordfeilautomater og overspenningsvern. Byttet inntak.
Hvilket år ble jobben fullført: 2024
Firmanavn: Botn Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp egen kurs til varmtvannstank og en som var tiltenkt varmepumpe.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Det er koblet opp stikkontakter på begge soverom, utført av Jørgen Pettersen.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen.
Ja, det finnes boligsalgsrapport etter salg i 2023 men vi har den ikke tilgjengelig pr. dags dato.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen.
Ja, trafikkstøy kan høres.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger.
Ja

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene.
Ja, ufaglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt opp en lettvegg/romdeler i stua i 2. etasje. I veggen er det stikkontakter og lysbryter, koblet opp mot eksisterende ledningsnett i stuen. Det elektriske arbeidet ble utført av Jørgen Pettersen

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen.
Ja, utelys over inngangsparti og uthus funker ikke lengre, ukjent årsak.
Det er sprekker i ildfastplaten i vedovnen i 1. etasje.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Saltak takkonstruksjon av tre. Undertak av diffusjonsåpen duk. Lufting via ventiler i gavlvegger. Loftskillet er isolert med ca. 10 cm glassvatt med overliggende sydde matter. Adkomst til kaldloftet via luke i himling. Taket er tekket med pappshingel fra ca. 2022.

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

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er fra 80-90 tallet. Vinduer fra 2014/2015 i stuen og 2022 på kjøkken.

Dører: Inngangsdør: Teakdør med 2-lags isolerglassfelt fra 1980.
Boddør: Enkel boddør av tre.
Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2015.

Balkonger/terrasser: Terrasse på ca. 20 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Bod/uthus: Bod/uthus oppført i konstruksjoner av plankelaft. Saltak takkonstruksjon utvendig tekket med pappshingel. Dør og vindu av tre med enkelt glass.

Beliggenhet
Eiendommen ligger ved Sjånes, like nord for Dalsgrenda, om lag 8 kilometer sør for Mo i Rana.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger godkjente byggetegninger datert 10.07.1965.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattest for piperehabilitering datert 01.11.2017.

Oppvarming
Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisk oppvarming.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen har privat grunnboret brønn fra 2013. Borepunktet er ved carport.

Eiendommen har privat avløp med septiktank. Det er en eldre septiktank av betong på eiendommen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 680 500,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 722 000,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

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
Jørgen A Pettersen og Jenny Elisabeth Falmår

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 2542
Dato: 16.05.1983
Vegvesenets betingelser vedtatt

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 135427

Dato: 25.02.2009
Bestemmelse om vannrett
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 9 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 01-10-2025 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 01.10.2025
Selgers egenerklæring, datert 15.09.2025
Energiattest, datert 01.10.2025
Bygningstegninger, datert 10.07.1965
Matrikkel
Målebrev
Grunnkart
Kommuneplankart
Reguleringsplankart
Reguleringsbestemmelser
Tinglyste erklæringer
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Irene Sommerro
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 919 97 850
Epost: irene.sommerro@em1nn.no

Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 901 49 125
E-post: thomas.nygaard@em1nn.no

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

















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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Sørlandsveien 449, 8618 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 15, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 29.09.2025 **Rapportdato:** 01.10.2025 **Oppdragsnr.:** 12315-2459 **Referansenummer:** PU7031

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

Verdi Eiendomstakst VET.NO

F
ENERGIMERKE

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

BVN GODKJENT VATROMSBEDRIFT

energiattest.no

Verdi Eiendomstakst VET.NO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Sørlandsveien 449, 8618 MO I RANA
Gnr 15 - Bnr 36
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med pappshingel fra ca. 2022.
Taket ble av sikkerhetsmessige grunner kun besiktiget fra bakkenivå. Dette da det ble vurdert som uforsvarlig å benytte stige til nærmere inspeksjon uten ekstra sikringstiltak. For å gjennomføre en trygg inspeksjon fra stige kreves det at stigen plasseres på fast og jevnt underlag og sikres forsvarlig mot utglidning og velting. Ved arbeid i høyden bør stigen fortrinnsvis festes i bygget og det bør benyttes fallsikringsutstyr dersom høyden overstiger to meter og arbeidet medfører økt risiko.
Renner og nedløp av metall og plast.
Stige av metall til pipen.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Yttervegger av bindingsverk av tre fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av diffusjonsåpen duk.
Lufting via ventiler i gavlvegger.
Loftskillet er isolert med ca. 10 cm glassvatt med overliggende sydde matter.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling.
Det bemerkes at takstolene ikke er montert i henhold til dagens standard, da det er ca. 1,2 meter mellom takstolene.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer er fra 80-90 tallet. Vinduer fra 2014/2015 i stuen og 2022 på kjøkken.
Inngangsdør: Teakdør med 2-lags isolerglassfelt fra 1980.
Boddør: Enkel boddør av tre.
Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2015.
Terrasse på ca. 20 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.
Utvendig trapp av tre mellom terrasse og hage.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med belegg, laminat og betonggulv.

Vegger er tekket med malte plater, trepanel og malt strie.

Himlinger er tekket med himlingsplater, trepanel og mdf himlingspanel.
Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.
Boligen har malt tretrapp med rekkverk av tre.
Det er lagt trappetrinnstepper i inntrinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Dør med glassfelt mellom entré og mellomgang.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderommet er fra ca. 2018, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med malte plater, fliser i dusjsone bak badekar.
Det er satt opp vegg av glassbyggerstein mellom bad og gang.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulv er tekket med fliser.
Gulvet har noe motfall mot sluk.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett og badekar.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom
Vaskerommet er et grovkjellerrom med servant med veggmontert blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.
Gulvet er av betong. Eldre soilsluk i gulvet.
Vegger er tekket med malte plater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, Rommet inngår i konstruksjoner av betong/mur.

Bad
Baderommet har overflater av nyere dato.
Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.
Gulvet er tekket med belegg.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Rommet har servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Badet mangler sluk. Dette innebærer at rommet ikke tilfredsstiller krav til våtrom etter gjeldende standarder og forskrifter. Selv om overflatene er nyere, oppfyller ikke rommet grunnleggende funksjonskrav som våtrom.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er montert fliser mellom benkeplate og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum med ett-greps blandebatteri.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Filter og trykktank montert på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på ca. 280 liter fra Høiax.

El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsveien 449, 8618 MO I RANA
Gnr 15 - Bnr 36
1833 RANA

Beskrivelse av eiendommen

Overbelastningsvern 50 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler på vaskerommet og på badene.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering av ukjent type fra byggeår.
Utvendig fuktsikring av grunnmursplast.
Grunnmurer/kjellerytterveggerav Betong, betongstein og lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betong.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er privat grunnboret brønn fra 2013.
Det er etablert varmekabel i vannrøret.
Septiktanken er av betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

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

1. etasje:
- Det er ikke registrert søknadspliktige endringer foruten endring av fasade (nevnt under punkt "utvendig").
Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling.

Sokkeletasje:
- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som hobby, klær og brensel, benyttes i dag som soverom. (søknadspliktig endring)
Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling.
Det er også i sokkeletasjen utført endring av fasade (nevnt under punkt "utvendig").

Utvendig:
- Terrasse på fasade vest er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadspliktig.
- Boligen er inntegnet med innhukk på fasade mot sør i begge etasjene. Dette innhukket er ikke bygget og veggen mot sør er lik langs hele fasaden. (Søknadspliktig endring)

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 kunne tilkomme. Dette til orientering.

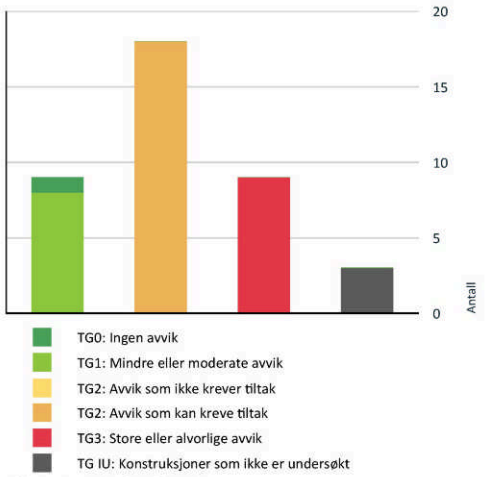
Bod/uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bod/uthus i kommunens arkiver.
NB! Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et LNF-område, så kreves det dispensasjon fra kommunen før man kan bygge i et slikt område, uavhengig av type bygg eller størrelse.

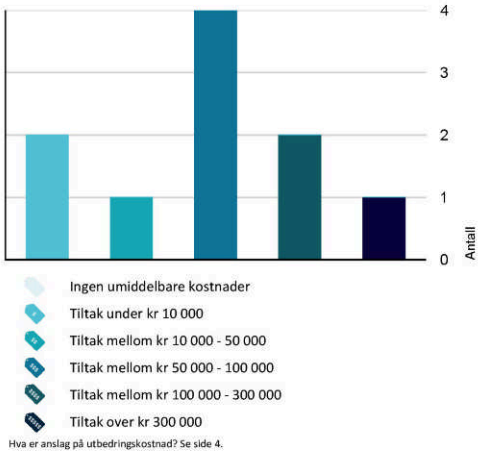
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side

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

Største målte planavvik er målt i stuen.
Det er målt forhøyede fuktverdier i den støpte sålen, det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen.
Det er registrert sprekk i den støpte sålen på vaskerommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er benyttet dampsperre på innsiden av vegger under terreng. Å legge dampsperre på innsiden av grunnmurer under terreng frarådes fordi det kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen. Grunnmurer står i kontakt med fuktig jord, og fukt vil naturlig diffundere innover. En innvendig dampsperre hindrer utтørking mot rommet, noe som kan føre til kondensering og oppfukting av konstruksjonen bak plasten.

Boligen har innredede rom i sokkeletasjen. Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier ved stikkprøvetaking, og det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsveien 449, 8618 MO I RANA
Gnr 15 - Bnr 36
1833 RANA

Sammendrag av boligens tilstand

El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 50 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler på vaskerommet og på badene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble målt forhøyede fuktverdier i innforede vegger og på åpne mur- og betongvegger i rom under terreng. Dette tyder på at drenering og utvendig fuktsikring har noe begrenset effekt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell — Gå til side

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på sluk er oppbrukt.
Det er ikke etablert membran på gulvet på vaskerommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Generell — Gå til side

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

Rommet kan ikke benyttes som våtrom. Manglende sluk gir høy risiko for fuktskader ved normal bruk. Full tilstandskontroll anses uhensiktsmessig da den vesentlige mangelen gjør at rommet uansett må betraktes som et rom med behov for ombygging dersom det skal brukes som våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert at enkelte nedløp har frostsprengskader.

Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det bemerkes at loftsluken til kaldloft er uisolert og uten tetningslist. Dette vil øke risikoen for kondensskader på kaldloftet grunnet varmetap og mulig luftlekkasje.
Det er eldre bygningspapp som dampsperre.

Utvendig > Vinduer — Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitte.
Merk: Eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne.

Utvendig > Dører — Gå til side

Det er avvik:

Boddøren er noe utvendig værslitt.

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

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

Innvendig > Overflater — Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert takplater i stuen som har løsnet noe i skjøten.
Enkelte overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.
Fliser på gulvet i stuen har løsnet og er oppsprukket.

Innvendig > Radon Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Det er avvik:

Forstøtningsmuren har noe skjevheter.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Deler av eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som aksomhetsområde for snøskred og jord/flomskred.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Utvendige vannledninger er synlige og har åpninger i isolasjonen, noe som medfører fare for frostskader.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Det er en eldre septiktank av betong på eiendommen. Slike anlegg tilfredsstiller ofte ikke dagens krav til utslipp og rensing. Kommunen er lokal forurensningsmyndighet og kan pålegge utskifting eller oppgradering til anlegg som oppfyller gjeldende forskriftskrav.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsveien 449, 8618 MO I RANA
Gnr 15 - Bnr 36
1833 RANA

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. På generell basis kan dette omfatte tiltak som isolasjon av tak, vegger og utskifting av vinduer med mer energieffektive alternativer. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva som er utbedret på denne boligen. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på
besiktigelsesattest datert 01.02.1967.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

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

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

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Boligen er tilbygget med carport i 1982. Det foreligger godkjente tegninger for carporten.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel fra ca. 2022.
Taket ble av sikkerhetsmessige grunner kun besiktiget fra bakkenivå. Dette da det ble vurdert som uforsvarlig å benytte stige til nærmere inspeksjon uten ekstra sikringstiltak. For å gjennomføre en trygg inspeksjon fra stige kreves det at stigen plasseres på fast og jevnt underlag og sikres forsvarlig mot utglidning og velting. Ved arbeid i høyden bør stigen fortrinnsvis festes i bygget og det bør benyttes fallsikringsutstyr dersom høyden overstiger to meter og arbeidet medfører økt risiko.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at enkelte nedløp har frostsprengskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nedløp med frostsprengskader bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsveien 449, 8618 MO I RANA
Gnr 15 - Bnr 36
1833 RANA

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.

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.



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



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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av diffusjonsåpen duk.
Lufting via ventiler i gavlvegger.
Loftskillet er isolert med ca. 10 cm glassvatt med overliggende sydde matter.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling.
Det bemerkes at takstolene ikke er montert i henhold til dagens standard, da det er ca. 1,2 meter mellom takstolene.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

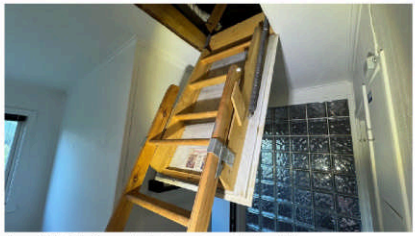
Det bemerkes at loftsluken til kaldloft er uisolert og uten tetningslist. Dette vil øke risikoen for kondensskader på kaldloftet grunnet varmetap og mulig luftlekkasje.
Det er eldre bygningspapp som dampsperre.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør monteres isolert loftsluke med tetningslist for å redusere varmetap og forhindre luftlekkasje, slik at risikoen for kondensskader på kaldloftet minimeres.

Det anbefales også å vurdere utskifting eller oppgradering av dampsperren, da eldre bygningspapp kan ha begrenset effekt, noe som øker risikoen for kondens og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



loftsluken til kaldloft er uisolert og uten tetningslist

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer er fra 80-90 tallet. Vinduer fra 2014/2015 i stuen og 2022 på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitte.
Merk: Eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utvendig overflatebehandling av vinduer bør utføres for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risikoen for råteskader.

Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne og tegn til kondens bør vurderes for utskifting for å forbedre inneklimaet og redusere varmetap.



Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.



Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

TG 2 Dører

Inngangsdør: Teakdør med 2-lags isolerglassfelt fra 1980.
Boddør: Enkel boddør av tre.
Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boddøren er noe utvendig værslitt.

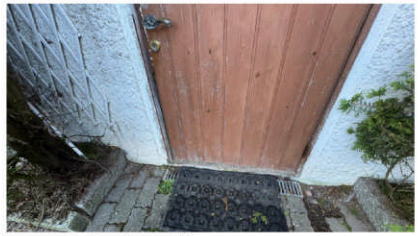
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold eller overflatebehandling av boddøren for å hindre ytterligere forringelse.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsveien 449, 8618 MO I RANA
Gnr 15 - Bnr 36
1833 RANA

Tilstandsrapport



Boddøren er noe utvendig værslitt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 20 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

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

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

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre mellom terrasse og hage.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke montert rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med belegg, laminat og betonggulv.

Vegger er tekket med malte plater, trepanel og malt strie.

Himlinger er tekket med himlingsplater, trepanel og mdf himlingspanel.

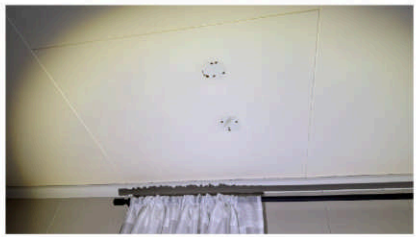
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

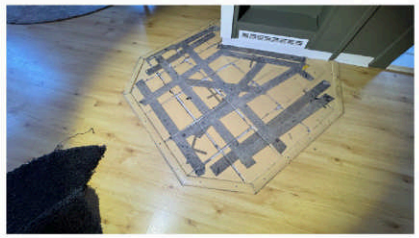
Tilstandsrapport

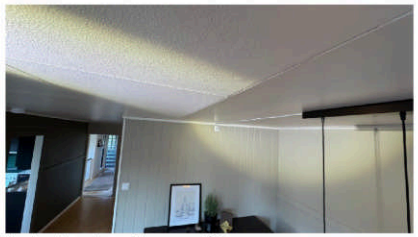
Det er registrert takplater i stuen som har løsnet noe i skjøten.
Enkelte overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.
Fliser på gulvet i stuen har løsnet og er oppsprukket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takplater i stuen bør festes tilfredsstillende.
Utskifting/oppgradering av enkelte overflater bør vurderes.







Takplater har løsnet noe i den ene skjøten.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

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

Største målte planavvik er målt i stuen.
Det er målt forhøyede fuktverdier i den støpte sålen, det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen.
Det er registrert sprekk i den støpte sålen på vaskerommet.

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.

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.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fuktsikring av gulvet i alle rom som benyttes som oppholdsrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsveien 449, 8618 MO I RANA
Gnr 15 - Bnr 36
1833 RANA

Tilstandsrapport



Det er målt forhøyede fuktverdier i kjellergulvet.



Største målte planavvik er målt i stuen.



Det er sprekk i den støpte sålen.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er benyttet dampsperre på innsiden av vegger under terreng. Å legge dampsperre på innsiden av grunnmurer under terreng frarådes fordi det kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen. Grunnmurer står i kontakt med fuktig jord, og fukt vil naturlig diffundere innover. En innvendig dampsperre hindrer uttørking mot rommet, noe som kan føre til kondensering og oppfukting av konstruksjonen bak plasten.

Boligen har innredede rom i sokkeletasjen. Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier ved stikkprøvetaking, og det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å fjerne dampsperre på innsiden av vegger under terreng for å redusere risikoen for opphopning av fukt og påfølgende skader i konstruksjonen.

Videre bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader, da forhøyede noe fuktverdier er registrert ved hulltaking.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert.



Det er benyttet dampsperre på innsiden av vegger under terreng.



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.



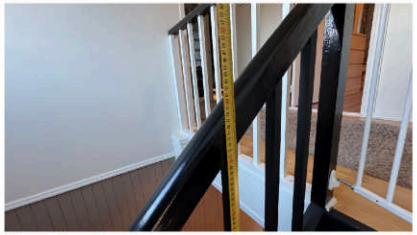
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med rekkverk av tre.
Det er lagt trappetrinnstepper i inntrinn.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Kontroll av rekkverkshøyde.



Kontroll av åpninger i rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsveien 449, 8618 MO I RANA
Gnr 15 - Bnr 36
1833 RANA

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Dør med glassfelt mellom entré og mellomgang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra ca. 2018, ingen dokumentasjon foreligger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med malte plater, fliser i dusjsone bak badekar.
Det er satt opp vegg av glassbyggerstein mellom bad og gang.
Himlingen er tekket med himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser.
Gulvet har noe motfall mot sluk.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kontroll av fallforhold.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

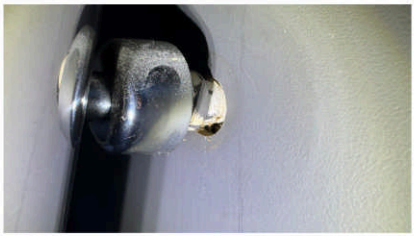
Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Tilstandsrapport

Det anbefales å kontrollere alle rørgjennomføringer og foreta tiltak for tilfredsstillende tetting ved gjennomføringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant, toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Vaskerommet er et grovkjellerrom med servant med veggmontert blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.
Gulvet er av betong. Eldre soilsluk i gulvet.
Vegger er tekket med malte plater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på sluk er oppbrukt.
Det er ikke etablert membran på gulvet på vaskerommet.

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsveien 449, 8618 MO I RANA
Gnr 15 - Bnr 36
1833 RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, Rommet inngår i konstruksjoner av betong/mur.

SOKKELETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Baderommet har overflater av nyere dato.
Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.
Gulvet er tekket med belegg.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Rommet har servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Badet mangler sluk. Dette innebærer at rommet ikke tilfredsstiller krav til våtrom etter gjeldende standarder og forskrifter. Selv om overflatene er nyere, oppfyller ikke rommet grunnleggende funksjonskrav som våtrom.

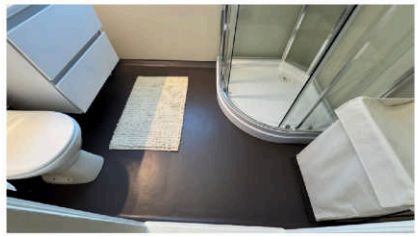
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet kan ikke benyttes som våtrom. Manglende sluk gir høy risiko for fuktskader ved normal bruk. Full tilstandskontroll anses uhensiktsmessig da den vesentlige mangelen gjør at rommet uansett må betraktes som et rom med behov for ombygging dersom det skal brukes som våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet må bygges om slik at det oppfyller krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rommet mangler sluk.

SOKKELETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er montert fliser mellom benkeplate og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum med ett-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig da avviket er av estetisk karakter. Det bør likevel påregnes behov for oppgradering eller utskiftning av kjøkkeninnredningen på sikt, da videre slitasje kan føre til redusert funksjonalitet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

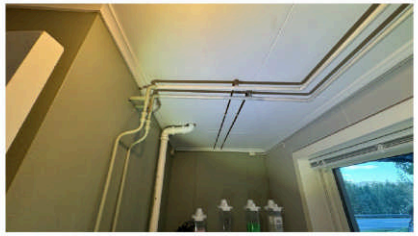
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Filter og trykktank montert på vaskerommet.

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



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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

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

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsveien 449, 8618 MO I RANA
Gnr 15 - Bnr 36
1833 RANA

Tilstandsrapport



Eldre avløpsrør av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 280 liter fra Høiax.

TG 3 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 med automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 50 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler på vaskerommet og på badene.

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 forskjellige årstall.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det er utført arbeid på det elektriske anlegget uten bruk av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Deler av det elektriske anlegget er utført uten bruk av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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 21.08.2019. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

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?
Ja

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?
Ja

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?
Ja Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. Det er heller ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.
Kostnader for utbedring av eventuelle avvik etter kontroll må påregnes.

Generell kommentar

TG3 settes da deler av det elektriske anlegget er utført uten bruk av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
Kabelinnføringer i sikringsskap er ikke tilfredsstillende tettet. (TG3)
Kabler er ikke tilfredsstillende festet (TG3).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsveien 449, 8618 MO I RANA
Gnr 15 - Bnr 36
1833 RANA

Tilstandsrapport


Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.


Kabelinnføringer i sikringsskap er ikke tilfredsstillende tettet. (TG3)


Kabler er ikke tilfredsstillende festet (TG3).

TG 0 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Drenering av ukjent type fra byggeår.
Utvendig fuktsikring av grunnmursplast.

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

Det ble målt forhøyede fuktverdier i innforede vegger og på åpne mur- og betongvegger i rom under terreng. Dette tyder på at drenering og utvendig fuktsikring har noe begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak for redrenering rundt boligen må påregnes.
Kostnadsestimat: Over 300 000


Utvendig fuktsikring av grunnmuren er av grunnmursplast.


Det er registrert en del saltutslag og forhøyede fuktverdier på kjellerytterveggen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjellerytterveggen av Betong, betongstein og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.


Grunnmuren har sprekkdannelser.


Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forstøtningsmuren har noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres for å forhindre at skjevhetene utvikler seg videre, noe som kan medføre redusert stabilitet i muren.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsveien 449, 8618 MO I RANA
Gnr 15 - Bnr 36
1833 RANA

Tilstandsrapport


Forstøtningsmuren har noe skjevheter.

TG 2 Terrengforhold

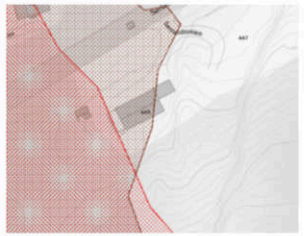
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Deler av eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som aksomhetsområde for snøskred og jord/flomskred.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vis aktsomhet i perioder med snøskredfare og mye nedbør.


Rød sone: Potensielt skredfare område. Svart sone: Aktsomhetsområde jord og flomskred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er privat grunnboret brønn fra 2013.
Det er etablert varmekabel i vannrøret.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Utvendige vannledninger er synlige og har åpninger i isolasjonen, noe som medfører fare for frostskader.

Konsekvens/tiltak
• Vannkvalitet må dokumenteres

Isoleringen av vannrørene bør utbedres for å redusere risikoen for frostskader og påfølgende vannlekkasjer.
Mangelfull isolasjon kan føre til at vannet fryser, noe som kan medføre rørbrudd og kostbare reparasjoner.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden avløpsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



Borepunkt ved carport.



Åpninger i isolasjon.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Det er en eldre septiktank av betong på eiendommen. Slike anlegg tilfredsstiller ofte ikke dagens krav til utslipp og rensing. Kommunen er lokal forurensningsmyndighet og kan pålegge utskifting eller oppgradering til anlegg som oppfyller gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å ta kontakt med Rana kommune for nærmere informasjon om behov/pålegg fra kommunen om utskifting av tanken.



Inspeksjon av septiktank.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

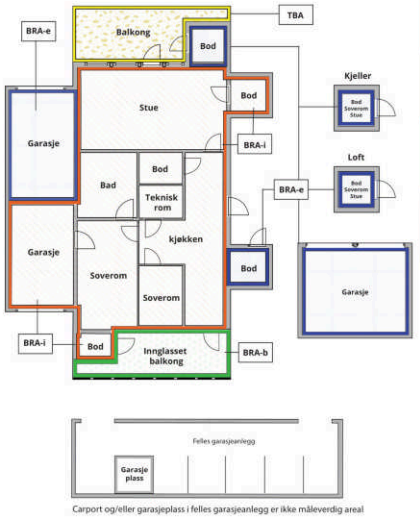
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	89			89	20
Sokkeletasje	63	18		81	
SUM	**152**	**18**			**20**
SUM BRA	**170**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken		
Sokkeletasje	Entré, gang, vaskerom, bad, soverom, bod 1, bod 2	Bod med utvendig adkomst	

Kommentar

Carport er i følge "NS 3940:2023" ikke et måleverdig areal. Det bemerkes likevel at carporten har et areal under tak på ca. 33 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

1. etasje:
- Det er ikke registrert søknadspliktige endringer foruten endring av fasade (nevnt under punkt "utvendig").
Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling.

Sokkeletasje:
- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som hobby, klær og brensel, benyttes i dag som soverom. (søknadspliktig endring)
Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling.
Det er også i sokkeletasjen utført endring av fasade (nevnt under punkt "utvendig").

Utvendig:
- Terrasse på fasade vest er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadspliktig.
- Boligen er inntegnet med innhukk på fasade mot sør i begge etasjene. Dette innhukket er ikke bygget og veggen mot sør er lik langs hele fasaden. (Søknadspliktig endring)

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 kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod/uthus

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bod/uthus i kommunens arkiver.
NB! Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et LNF-område, så kreves det dispensasjon fra kommunen før man kan bygge i et slikt område, uavhengig av type bygg eller størrelse.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	136	34
Bod/uthus	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Jørgen A Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	15	36		0	1345.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørlandsveien

Hjemmelshaver

Falmår Jenny Elisabeth Johansen, Pettersen Jørgen Aleksander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Sjånes, like nord for Dalsgrenda, om lag 8 kilometer sør for Mo i Rana.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat grunnboret vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp med septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-formål (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsformål) - for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Eiet tomt på 1346 m2.
Tomten er opparbeidet med plen og busker.
Gruset innkjørsel og beleggningsstein på gårdsplassen.

Kommuneplan

Kommuneplan for Rana (KA2023). Ikrafttredelse 21.06.2023.
Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1967, bygd over 2 plan.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av spredt småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisk oppvarming.

Parkering

Parkering i carport og på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt plate, grunnmur/kjellerytterveggger av betong/betongblokker.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med pappshingel.
For ytterligere beskrivelse; se avsnittet "Tilstandsrapport".

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2023

Bygninger på eiendommen

Bod/uthus



Anvendelse
Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår

Kommentar
Byggeåret er ukjent.

Standard
Boden holder normal standard.

Vedlikehold
Boden fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bod/uthus oppført i konstruksjoner av plankelaft.
Saltak takkonstruksjon utvendig tekket med pappshingel.
Dør og vindu av tre med enkelt glass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.09.2025	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	8	Nei
Ordrebekreftelse	16.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	24.09.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	119	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	25.09.2025	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Energiattest	01.10.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei

Sørlandsveien 449, 8618 MO I RANA
Gnr 15 - Bnr 36
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	
2	12.11.2025	

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.

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 24.09.2025
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 115099**

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Sørlandsveien 449, 8618 MO I RANA.

Navn nettkunde:	PETTERSEN JØRGEN ALEKSANDER
Målernummer:	6970631402421876
Anlegget ble sist kontrollert:	21.08.2019
Kontrollresultat:	Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

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

Org.nr.: 917 424 799





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

Jørgen A Pettersen

Jenny E Johansen Falmår

Boligen

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

Sørlandsveien 449
8618 Mo I Rana

1833-15/36/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

På vaskerommet i 1. etasje er det noen sprekker i betonggulvet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Vi vet at bad i 2. etasje er renovert av tidligere eier, men vi kan ikke finne dokumentasjon på om det er ufaglært eller faglært som har gjort denne jobben. Forbehold om feil oppgitt årstall.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Hele yttertaket ble byttet rundt år 2022. Alle vinduer i stue, foruten det store vinduet, er byttet. Balkongdør er trolig byttet samtidig som vinduer i stue. Begge vinduene på kjøkkenet er det satt inn trelags-vindu. Forbehold om feil oppgitt årstall. Vet ikke om vindu og balkongdør-utbytte ble gjort av faglært, da arbeidet ble utført i regi av forrige eier.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt opp ny terrasse av tidligere eier. Vet ikke om jobben ble utført av faglært.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Avskjæringsgrøft på oversiden av huset var tett, og førte til fukt i grunn på oversiden av huset.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Egen

Beskrivelse av arbeidet: Den ble spylt opp av Jørgen Pettersen, har også forlenget den oppover i terrenget med åpen sluk for å ta unna overflatevann. Har også gravd en ny dreneringsgrøft lengre opp mot utkant av tomt.

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

• **Ja**

Har sett saltutslag på betongveggen i en bod.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Egen

Beskrivelse av arbeidet: Etter at vi gravde ny grøft på oversiden av huset, førte det til at det tørket opp, og det har ikke blitt observert utvikling i saltutslaget.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Egen

Beskrivelse av arbeidet: Spylt opp dreneringsgrøfter, økt drenert overflate samt laget åpen avskjæringsgrøft og sluk for å ta unna overflatevann som kommer fra høyden over huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Dette ble gjort i hage på oversiden av huset.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: usikker.

Beskrivelse av arbeidet: Det ble borret brønn til egen vannforsyning. Det ble også montert vannpumpe. Dette ble gjort i regi av tidligere eier. Forbehold om feil oppgitt årstall.

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det ble gitt fyringsforbud grunnet en defekt i mursteinspipa.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: usikker.

Beskrivelse av arbeidet: Den er nå rehabilitert og det er satt inn stålrør, i følge tidligere eier. Forbehold om feil oppgitt årstall.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Usikker.

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt stålrør i pipa. Forbehold om feil oppgitt årstall.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Botn Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Renovering av sikringsskap. Jordfeilautomater og overspenningsvern. Byttet inntak.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Botn Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp egen kurs til varmtvannstank og en som var tiltenkt varmepumpe.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Det er koblet opp stikkontakter på begge soverom, utført av Jørgen Pettersen.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det finnes boligsalgsrapport etter salg i 2023 men vi har den ikke tilgjengelig pr. dags dato.

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

• **Ja**

Trafikkstøy kan høres.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt opp en lettvegg/romdeler i stua i 2. etasje. I veggen er det stikkontakter og lysbryter, koblet opp mot eksisterende ledningsnett i stuen. Det elektriske arbeidet ble utført av Jørgen Pettersen.

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

- **Ja**

Utelys over inngangsparti og uthus funker ikke lengre, ukjent årsak.
Det er sprekker i ildfastplaten i vedovnen i 1. etasje.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

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

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

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

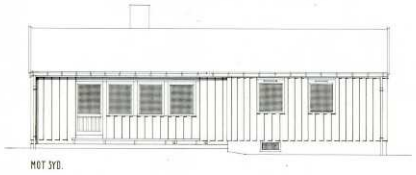
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

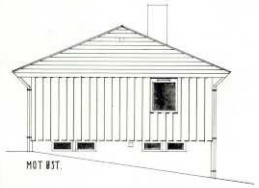
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



MOT SYD.



MOT ØST.



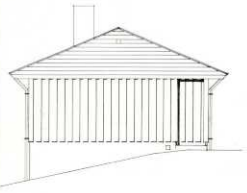
MOT NORD.



MOT VEST.



ALT. FASADE MOT NORD.



ALT. FASADE MOT VEST.
VINDU FLYTTET OG INNKLEDNING AV KORTVEGG MOT TERRASSE SLØYET.

4.1 K / 6787154
15/1/37 BYG 86

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVEREENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

BYGGHERRE Marit Morales

STED Tomt Rana

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL Statens Arkitektkontor for Nordre Nordland
Bodø 7 JUL 1965
Nafj.

116 + TEGNING NR. 2
FASADER, VERT. KLEDN.
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 9.1.1964



MOT SYD.



MOT ØST.



MOT NORD.



MOT VEST.



ALT. FASADE MOT NORD.



ALT. FASADE MOT VEST.
VINDU FLYTTET OG INNKLEDNING AV KORTVEGG MOT TERRASSE SLØYET.

RANA BYGNINGSRÅD
Godkjent.
Dato 12.7.19.65

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVEREENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

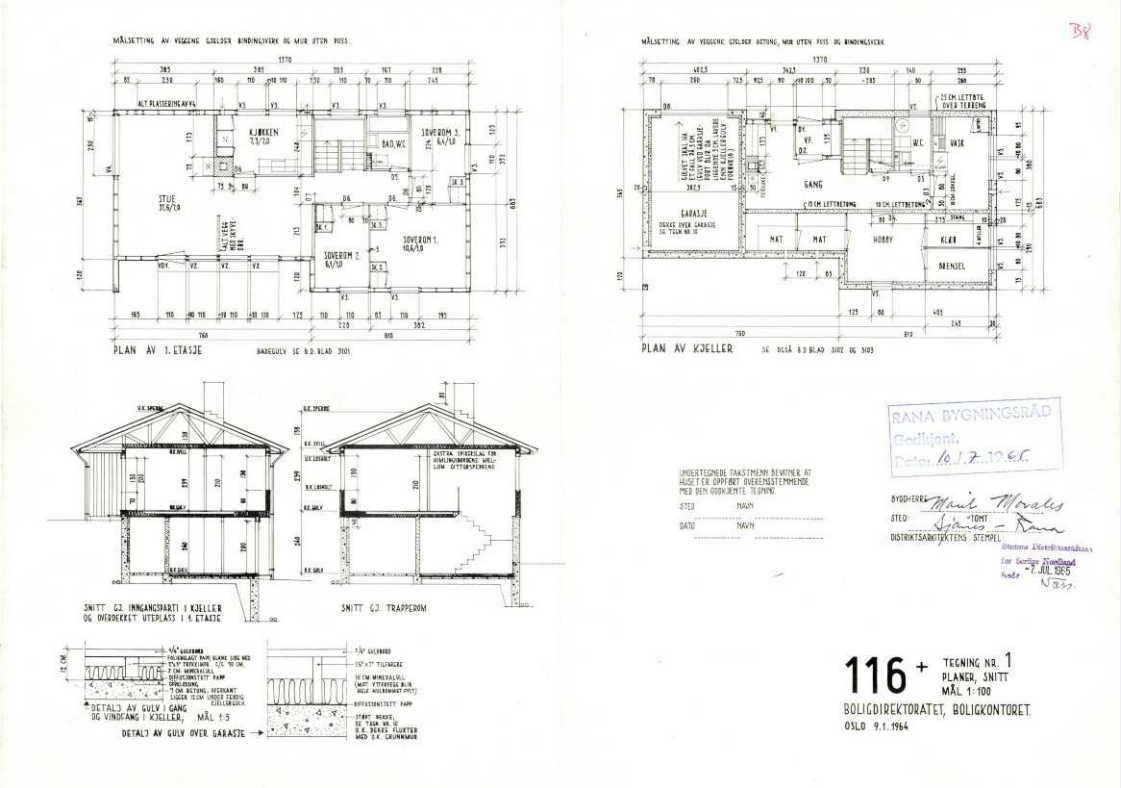
BYGGHERRE

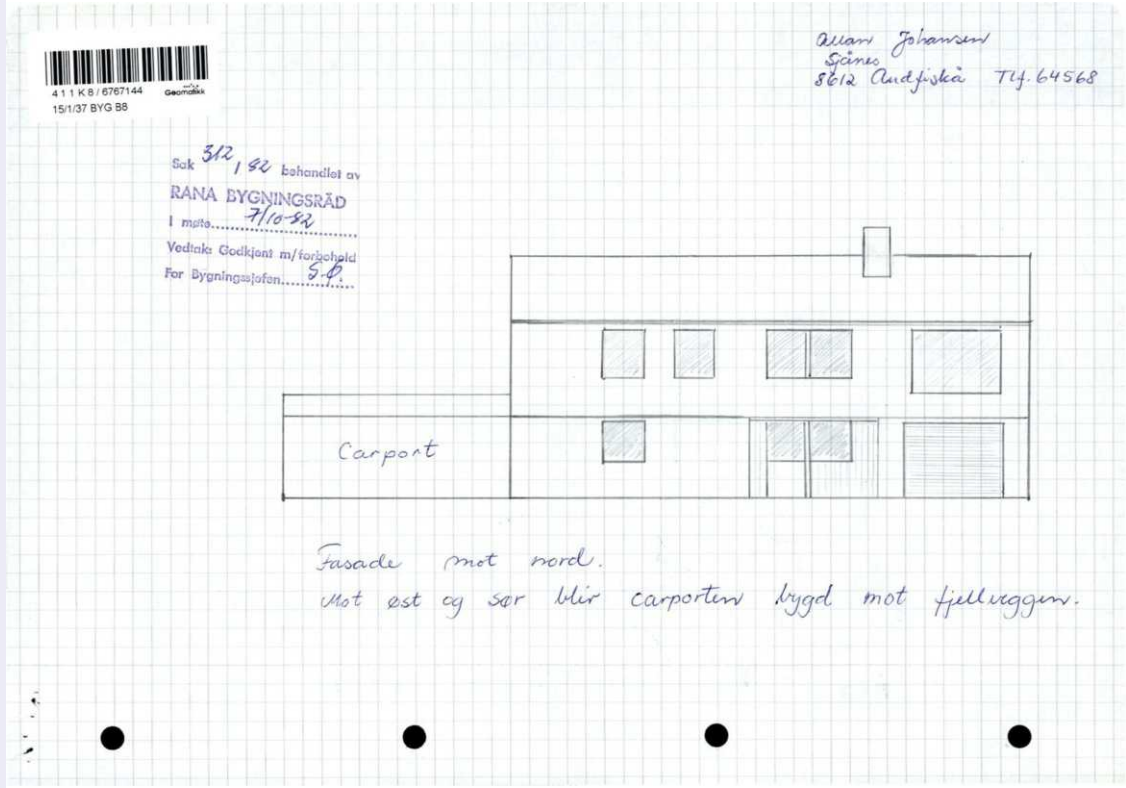
STED Tomt

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

116 + TEGNING NR. 2A
FASADER, HOR. KLEDN.
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 9.1.1964





Allan Johansen
Sjønes
8612 Mudfjiskå Tlf. 64568

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 15, Bruksnr 36	**Kommune:**	1833	Rana
Adresse:				
Veiadresse:	Sørlandsveien 449, gatenr 1231 8618 Mo i Rana	**Grunnkrets:**	104	Sjånes
		Valgkrets:	1	Åga/Hauknes
		Kirkesogn:	10030101	Mo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.11.2008	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 345,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	220202	Falmår Jenny Elisabeth Johansen Sørlandsveien 449, 8618 Mo i Rana	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	031100	Pettersen Jørgen Aleksander Sørlandsveien 449, 8618 Mo i Rana	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
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.10.2008	Avgiver	1833/15/1	-1 345,8
	Matrikkelført:	17.11.2008	Berørt	1833/15/3	0,0
			Berørt	1833/15/27	0,0
			Berørt	1833/300/1	0,0
			Tidligere festegrunn	1833/15/1/37	0,0
			Mottaker	1833/15/36	1 345,8

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 15.09.2025 13:40 – Sist oppdatert 15.09.2025 13:40
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørlandsveien 449	Bolig	152,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	152,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	152,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1900
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12042604			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		73,0		73,0			
H01	1	79,0		79,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

RANA KOMMUNE
FEIERVESENET

411 KE / 6767150
15/1/37 BYG B4
Geomatikk

ILDSTEDSERKLÆRING

I henhold til bygningslovens § 142 er besiktigelse av ildsteder og piper foretatt i bygninger på eiendom tilhørende:

Herr Jose Maroles

Gate .....

Sted Sjånes

Såvel ildsteder som piper er funnet å være i orden.

RANA FEIERVESEN, 22. 2. 1967.

Feiermester,

Anm.:

Det må legges blikkplate under feierluken innen 22. 3. d. å.

RANA KOMMUNE
Bygningsvesenet

54

BESIKTIGELSESATTEST

Herved bevitnes at det av herr Marit Morales
anmeldte byggearbeide på tomt nr g.nr. 15, b.nr. 1, Sjånes.
nemlig enebolig.
er utført med unntagelse av nedennevnte arbeider:

Gjenstår:

1. Golvbelegg på et soverom og maling av kjøkken.
2. Maling og belegg i vindfang, gang og trapp.
   Plater i taket i gang.
3. Isolering av lettvegg mot kjellerrom.
4. Støp av golv, innredning av boder og diverse puss-
   arbeider i kjeller.
5. Friskluftinntak bad/w.c.
6. Montering av garasjeport.
7. Altan.
8. Delvis maling av vinduer utvendig.

RANA BYGNINGSVESEN, den 1. februar 1967.

Rolf Dalen
bygningssjef

T. Berg Nilsen

RANA KOMMUNE

SANDBERG ILDFAST AS
Postboks 500
8601 MO I RANA

Mo i Rana, 01.11.2017

Saksnr.-dok.nr.	Arkivkode	Avd/Saksb	Deres ref.
2017/2503-4	15/36	BYGGSAK/TOBRE	

Ferdigattest - Piperehabilitering - Sørlandsveien 449

Vi viser til søknad om ferdigattest for piperehabilitering, mottatt 31.10.2017.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtak er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 13.09.2017.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller per post til Rana kommune, Pb 173, 8601 Mo i Rana. Husk å oppgi saksnummer på saken du klager på.

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på telefon. Husk å ha saksnummer lett tilgjengelig.

Med hilsen
Byggesakskontoret

Tone Breirem
saksbehandler
Tlf.: 75 14 52 21

Adresse: Rådhusplassen 2, Pb 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: + 47 75 14 50 00
Telefax: + 47 75 14 50 01
Internett: www.rana.kommune.no
E-post: postmottak@rana.kommune.no
Org.nr: 872 418 032
Bankgiro: 4516.23.78264

Kopi til:
Morten Berg Sørlandsveien 449 8618 Mo I Rana

Interne kopimottakere:
Bjørn Kvitnes Feietjenesten

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

411 K C / 6767148
15/1/37 BYG B2
Geomatikk

J.nr. 1806/65.
Bygn.ark.
RD/AMK.

Jose Morales,
Vikavegen 43,
M o .

Byggeanmeldelse av 1/7-65 fra Jose Morales, for bygging av enebolig på Sjånes.

Byggeanmeldelse med tegninger godkjennes med de vanlige vedlagte forbehold og kontrollskjema.
Dessuten bemerkes følgende:

1. Erklæring fra nabo om samtykke i legging av den planlagte kloakk må innhentes og sendes bygningsvesenet snarest.
2. Garasje må kles med brannherdig kledning min. B-30 og gjøres gasstett.

RANA BYGNINGSVESEN, den 12. juli 1965.

Rolf Dalen

Rana kommune

Bygningsdokumenter

Generell informasjon om bygningstegninger levert ut av kommunen

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

Huskeliste for kontroll av bygningstegninger

Generelt

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

Fritidsboliger

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

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no

Organisasjonsnummer:
872 418 032

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

Boligbygg

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

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

Utleie og boliger med flere boenheter

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

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

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

Forholdet mellom matrikkelloven og plan- og bygningsloven

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

Revidert 9. mai 2023

Rana kommune

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

Skjøte [1]

Rekvirentens navn: Morten Berg
Adresse: Sørlandsvn 449
Postnr. 8618 Poststed Mo i Rana
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 150371 [redacted] Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 135427 Tinglyst: 25.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1833	Rana kommune	15	36			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[ ] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel 1346 m²	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd — Tidligere festetomt nr 37

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns- bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr femten tusen kroner 15.000,–

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 7 Opphør av samboerskap [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
06123[redacted]	Olav Johan Kildal	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
150371[redacted]	MORTEN BERG	[X] Ja [ ] Nei	1/2
07116[redacted]	IRIS DAGESTAD	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Rett til å ta vann fra hovedbruket, se kart, vedlegg nr 2
Stetting av festekontrakt, se vedlegg nr 1

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-2007

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? [X] Ja [ ] Nei — Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? [X] Ja [ ] Nei — Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? [ ] Ja [X] Nei — Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Olav Kildal — OLAV KILDAL

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jorun Kildal — JORUN KILDAL

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

~~Roald T. Berg~~ ~~Frode Førsmo~~ ~~ROALD T. BERG~~ FRODE FØRSMO

Adresse: ~~MØLNHUSMARKA 59 8617 DALSGRENDA~~ PALLVEIEN 4 E 8616 MO i RANA

2. vitneunderskrift: ~~Gunn Helen Berg~~ Jor. Inge Løvdal | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: ~~GUNN HELEN BERG~~ JOR-INGE LØVDAL

Adresse: Onøy ~~HØLNHUSMARKA 59~~ 8766 LURØY 8619 DALSGRENDA

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Morten Berg Iris Dagestad	MORTEN BERG Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer) 150371 [redacted]

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
02.07.09	Iris Dagestad	IRIS DAGESTAD

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og sendes inn i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur i kvittert stand. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysingen er foretatt.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2f og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

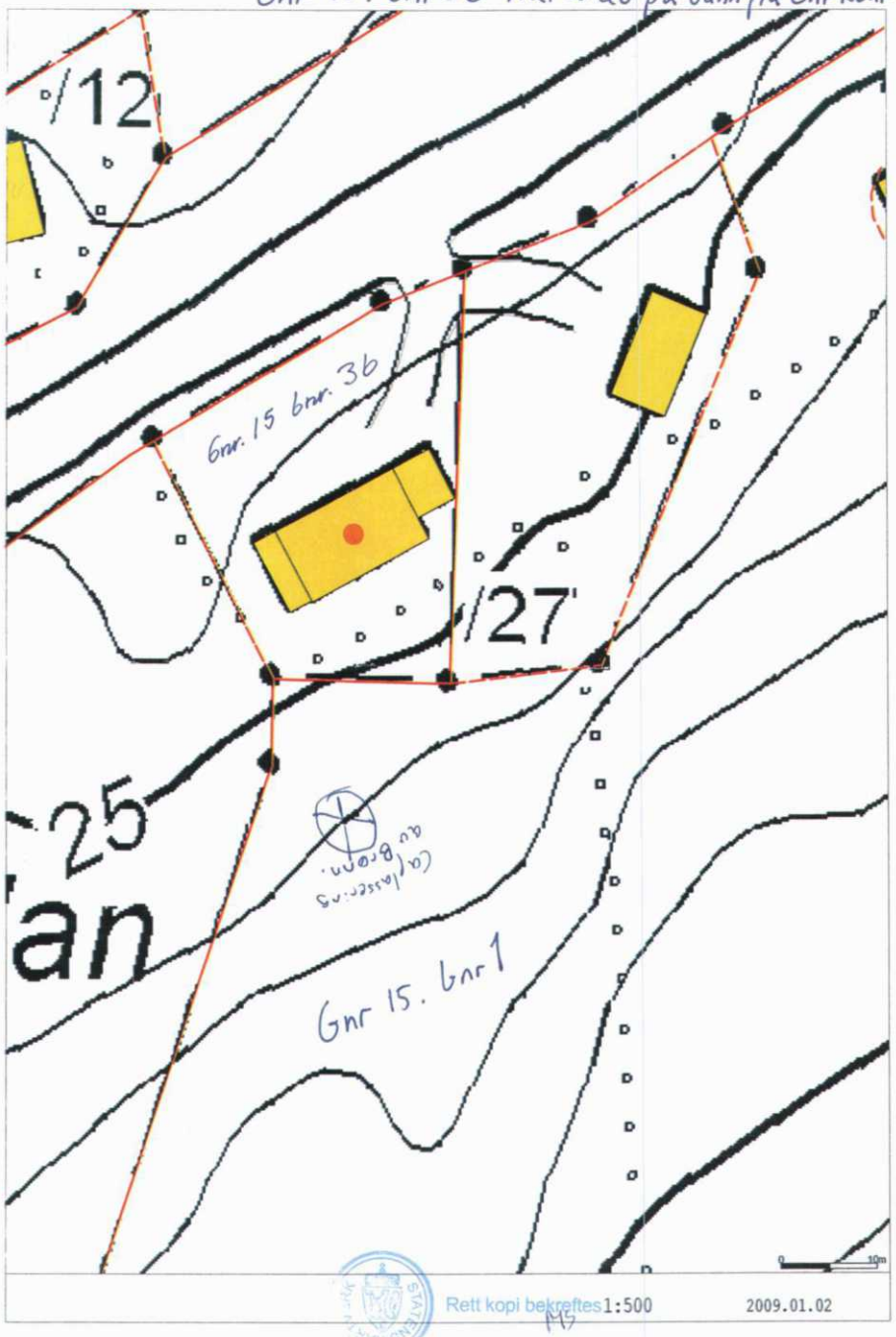
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Vedl Nr 2

Gnr 15. bnr 36 har krav på vann fra Gnr 15 bnr 1



Rett kopi bekreftes

Vedlegg nr 1.

Undertegnede hjemmelshaver til eiendomsrett og festerett begjærer festekontrakten slettet.
Jeg erklærer at en slettelse av festekontrakten ikke vil berøre tredjemanns rettigheter.

Morten Berg Iris Dageatad

Rett kopi bekreftes
IMS

MÅLEBREV ☐ med grensejustering

Kommune 1833 Rana kommune Adresse Postboks 173 8601 MO I RANA Organisasjonsnr. 872418032	J.nr. 138/2008 Målebrev nr. 011343 Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	15	36	
	Bruksnavn / adresse		
Areal	1346 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	27.10.2008
Rekvirent	Olav Kildal
Bestyrer	Bjørn Ersdal
Forretning	Kart og delingsforretning over tidligere festetomt nr.37 av gnr.15 bnr.1 som herved utgår og slettes. Godkjent etter delegasjon av oppmålingsjefen 18.9.2008

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Mo	17.11.2008	pp. Eiendoms- og oppmålingskontoret Roald Elsfjordstrand	Bjørn Ersdal

RANA KOMMUNE

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Doknr: 942072 Tinglyst: 20.11.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

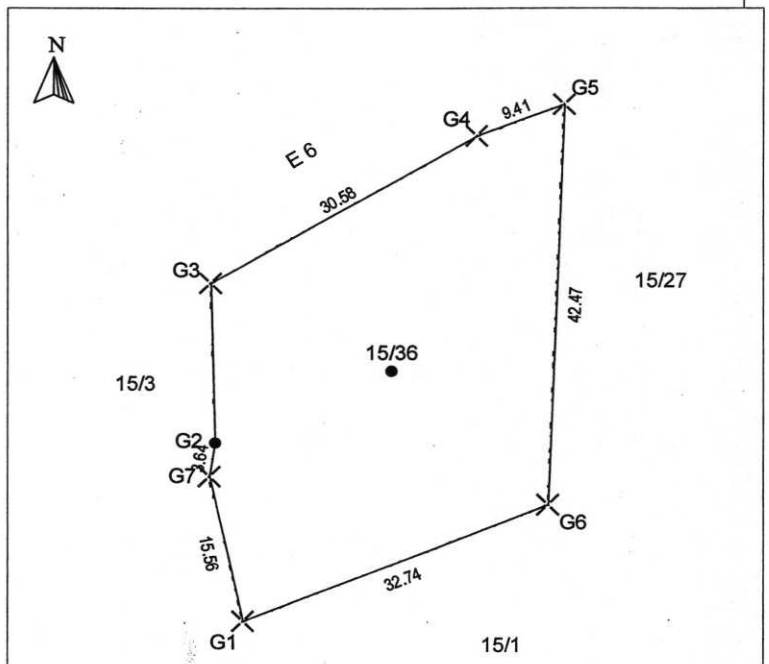
Gnr.	Bnr.	Festenr.
15	36	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			
N 7350563	Ø 454547	EUR89 33	
Kartblad		X	Landsnett
DT 193-5-3			
Målestokk	Areal		
1 : 500	1346 m²		

J.nr. 138/2008
Målebrev nr. 011343

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
G3	7350572,02	454528,63	30,58		Grensemerke i fjell
G4	7350587,58	454554,96	9,41		
G5	7350590,98	454563,73	42,47		
G6	7350548,54	454562,15	32,74		Grensemerke i jord
G1	7350536,20	454531,83	15,56		Grensemerke i fjell
G7	7350551,39	454528,47	3,64		Grensemerke i jord
G2	7350554,98	454529,06	17,05		

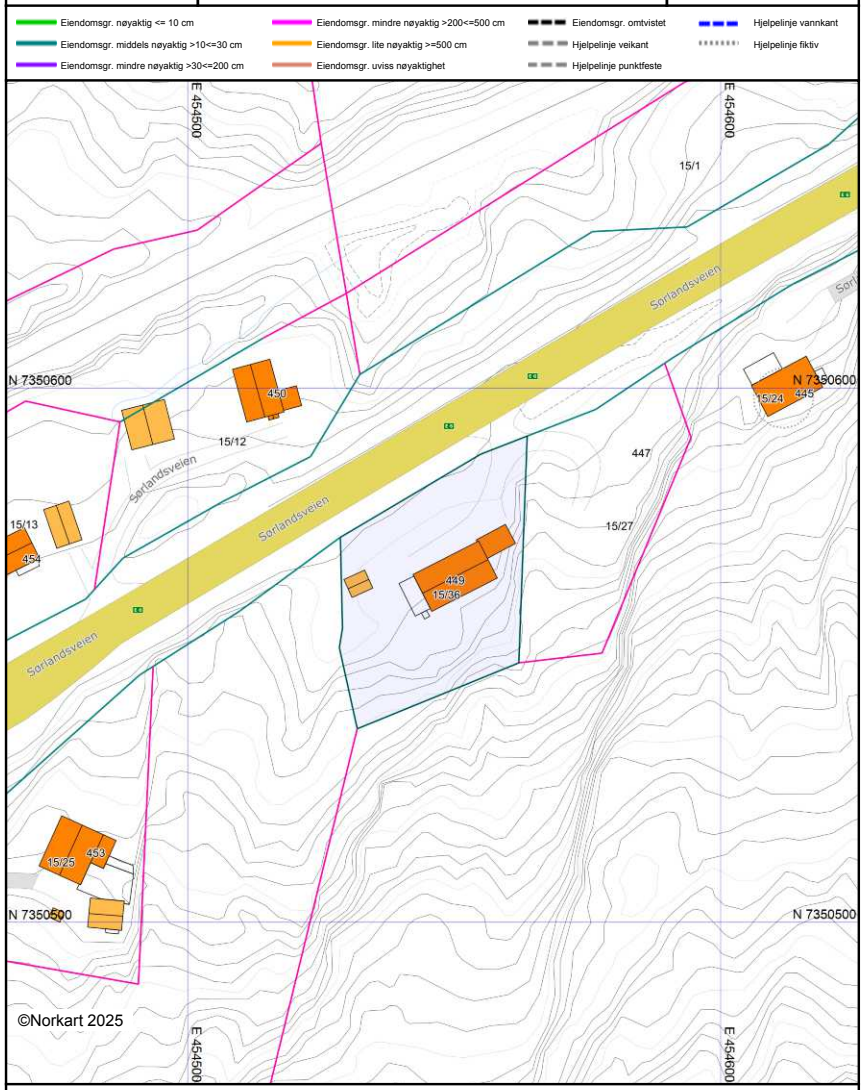


Grunnkart

Rana kommune

Eiendom: 15/36
Adresse: Sørlandsveien 449
Dato: 15.09.2025
Målestokk: 1:1000

UTM-33



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

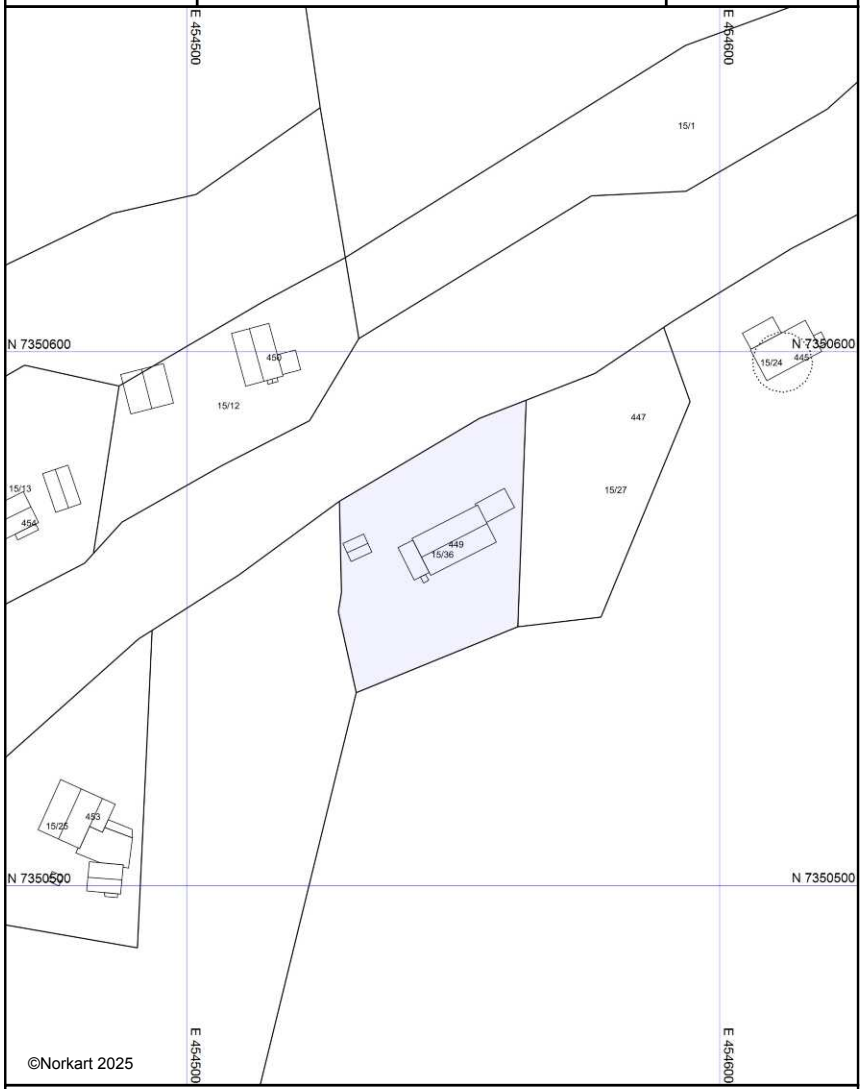
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/36
Adresse: Sørlandsveien 449
Dato: 15.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



©Norkart 2025

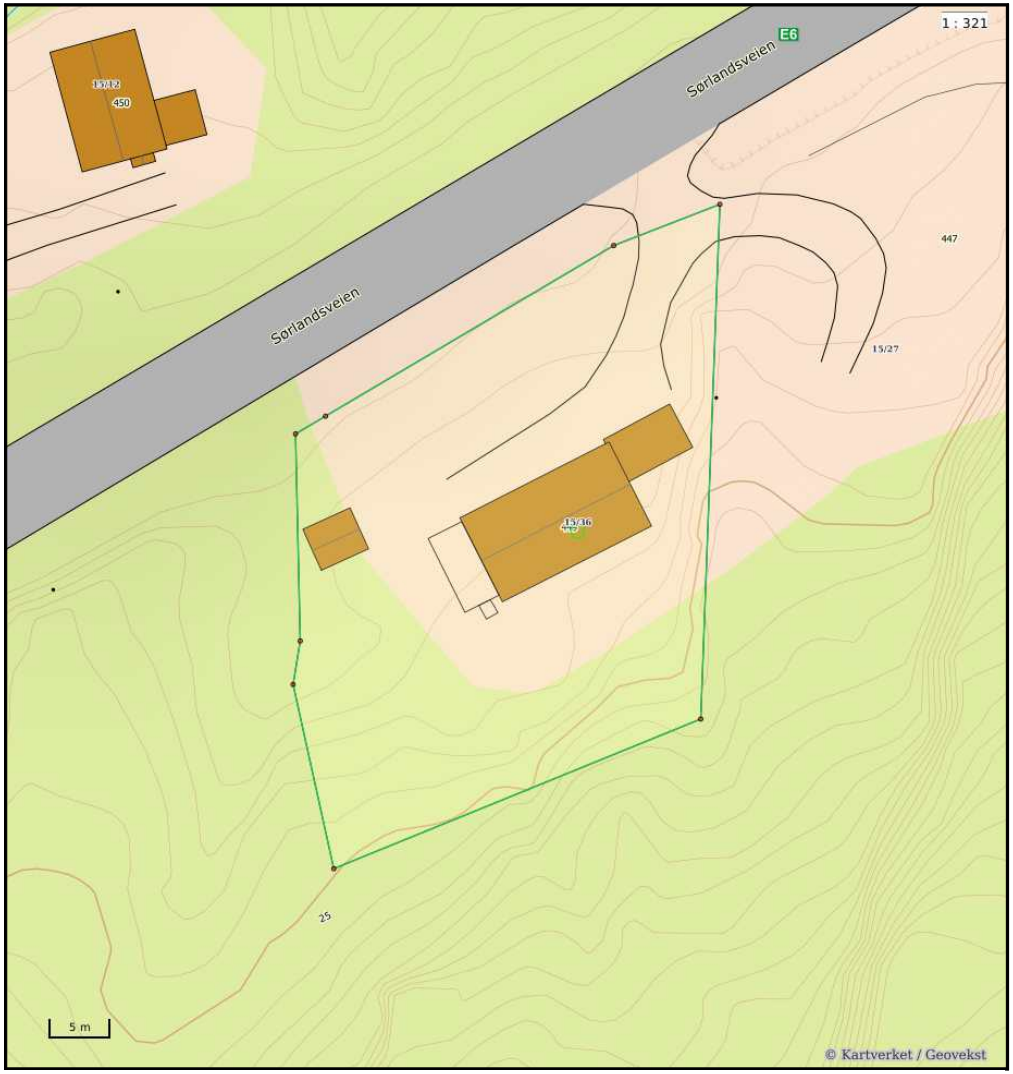
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	15	/	36	/	0	/	0

Oversiktskart



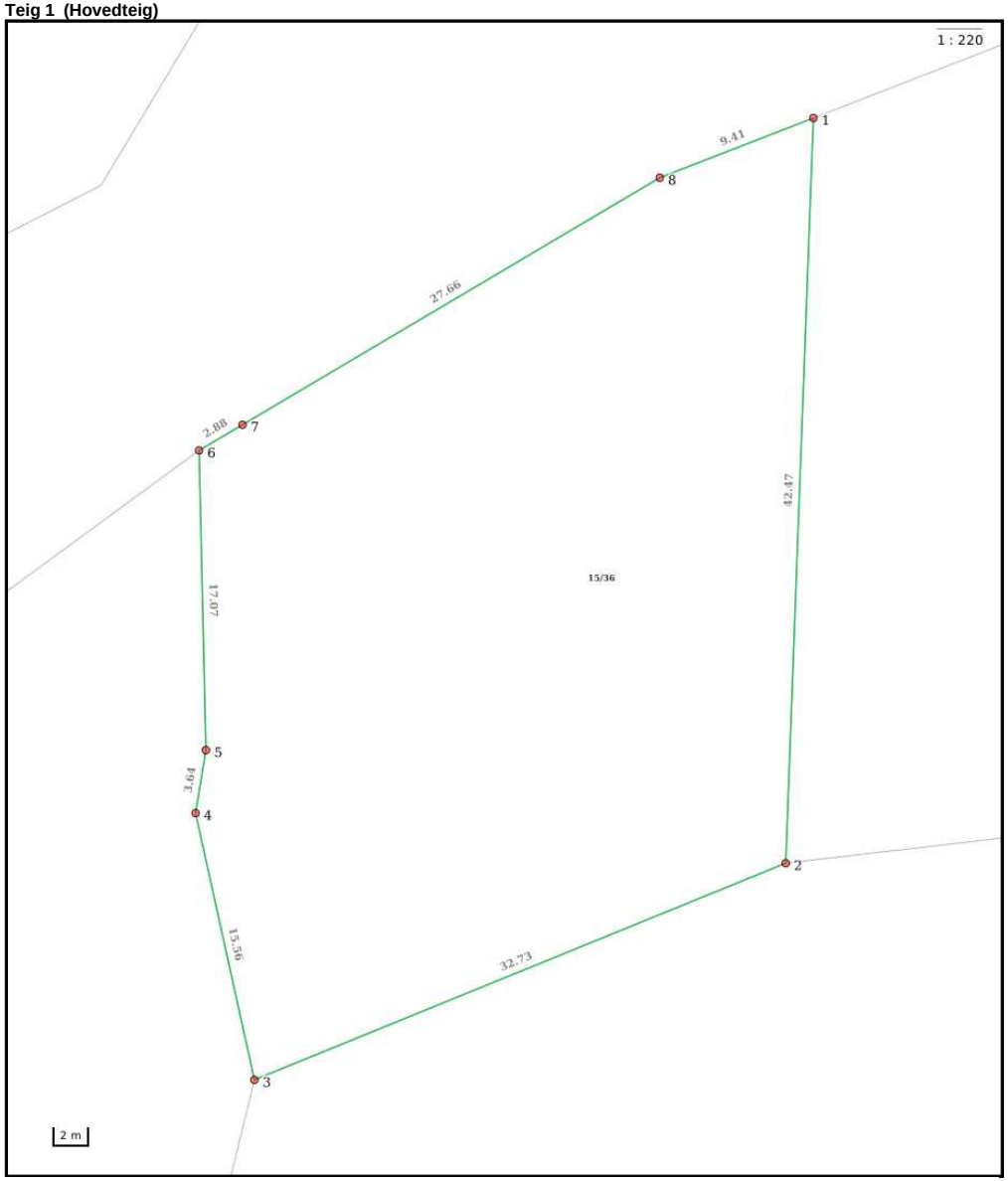
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 345,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 350 590,98	454 563,73	42,47m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 350 548,54	454 562,15	32,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 350 536,20	454 531,83	15,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 350 551,39	454 528,47	3,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 350 554,98	454 529,06	17,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 350 572,05	454 528,67	2,88m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 350 573,51	454 531,15	27,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 350 587,58	454 554,96	9,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

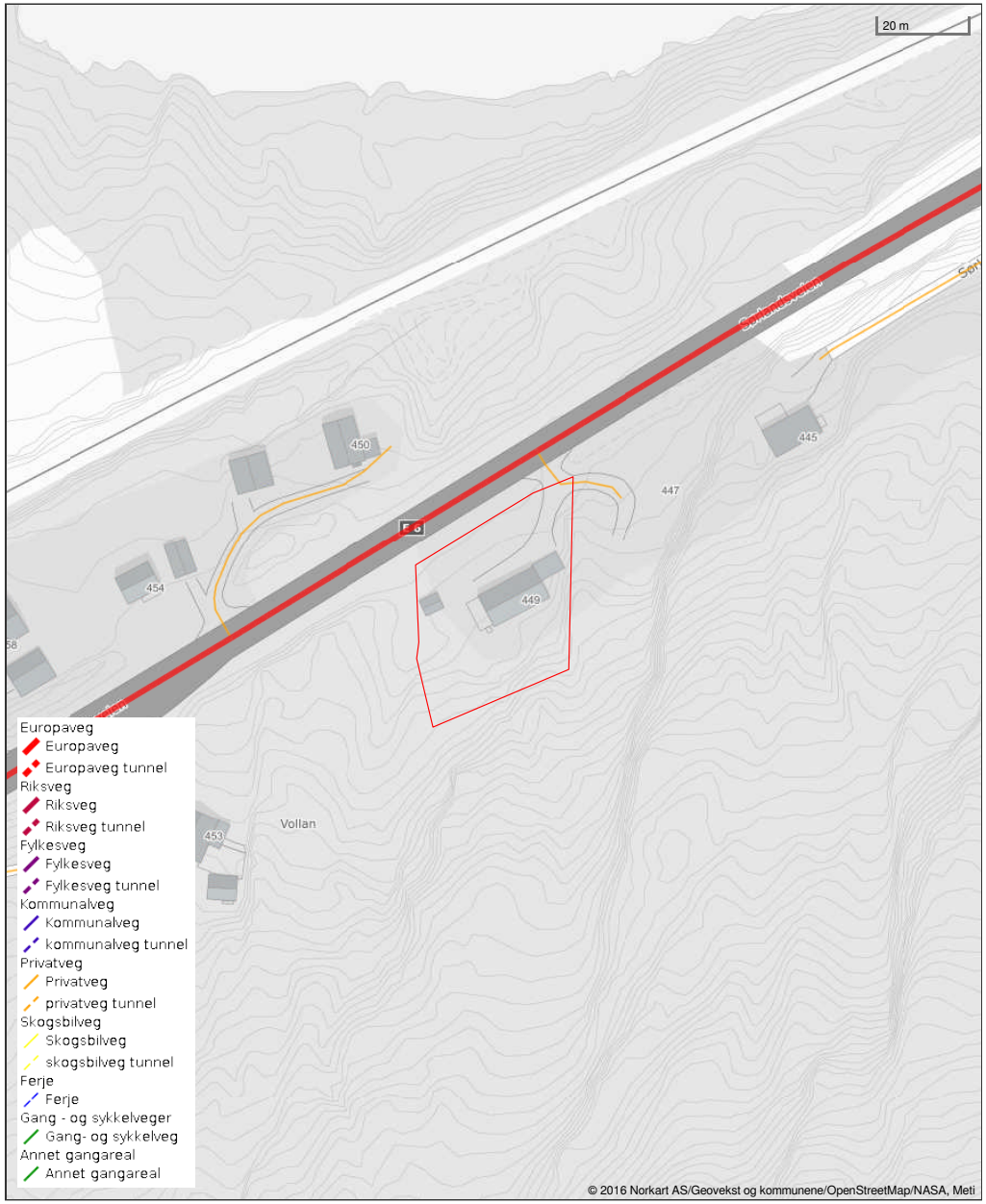
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 15.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 15/36//



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

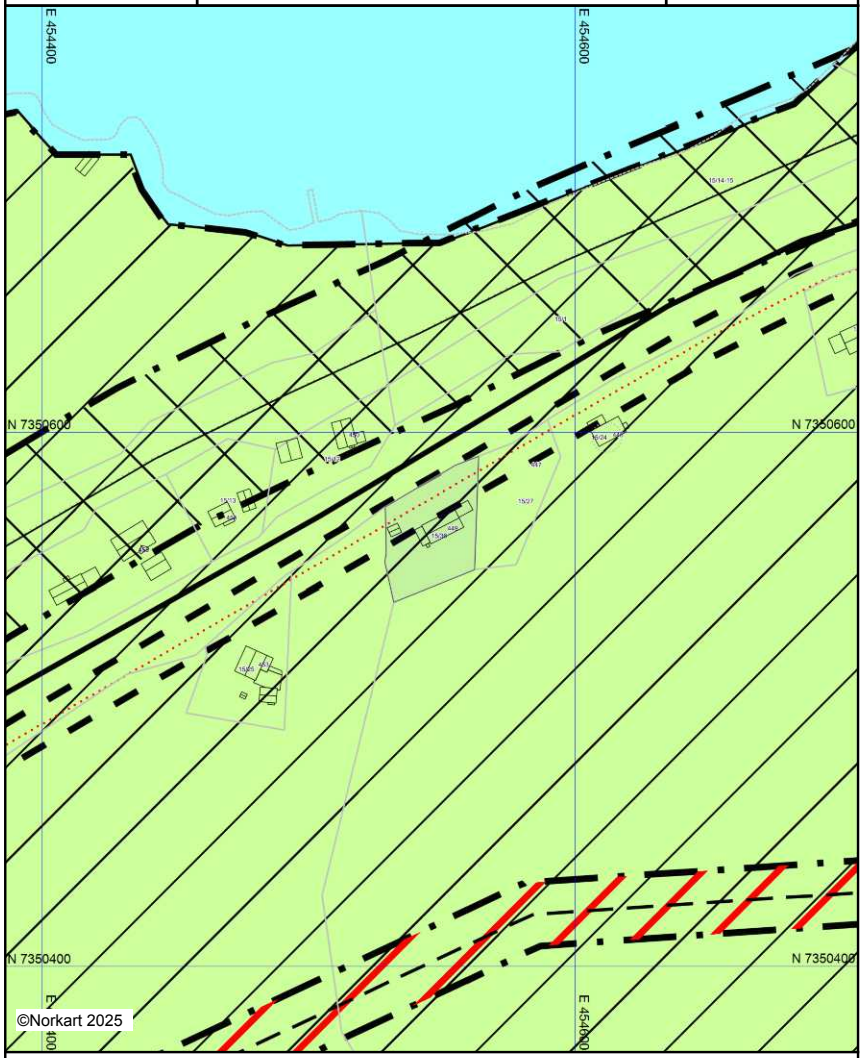
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/36
Adresse: Sørlandsveien 449
Dato: 15.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Utskriftsdato: 15.09.2025

Rana kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	36	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørlandsveien 449, 8618 MO I RANA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

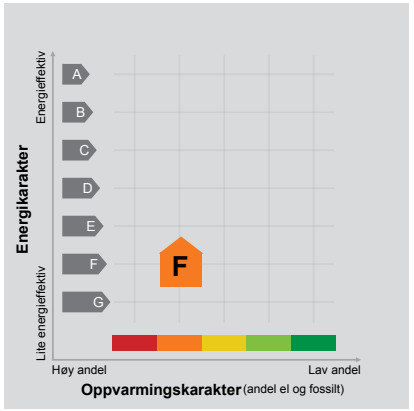
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KA2023
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2033 for Rana
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/7932/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20revidert%2025042025.pdf
Delarealer	**Delareal** 517 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #1 **KPBestemmelseHjemmel** krav om reguleringsplan
	Delareal 1 346 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn reindrift **KPHensynsonenavn** H520_2

Delareal	1 346 m^2
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn	LNFR1

ENERGIATTEST

Adresse	Sørlandsveien 449
Postnummer	8618
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12042604
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-175215
Dato	01.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Isolering av gulv mot grunn

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	170
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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 utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftettheth 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 8: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 9: 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 10: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 12: 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.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

SØRLANDSVEIEN 449

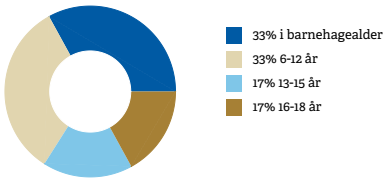
OFFENTLIG TRANSPORT

Vollan Stopp 15 Linje 200	**1 min** 0.1 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	**10 min** 8.9 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	**26 min**

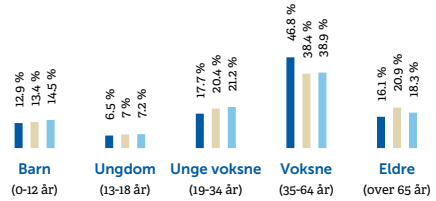
SKOLER

Dalsgrenda Montessoriskole (1-7 kl.) 19 elever, 2 klasser	**4 min** 3.4 km
Hauknes skole (1-7 kl.) 203 elever, 12 klasser	**4 min** 4.1 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 824 elever, 49 klasser	**15 min** 10.2 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	**18 min** 12.6 km
Kristen videregående skole - Nordla... 160 elever, 7 klasser	**1 t 10 min** 76.3 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sjåne	61	36
Kommune: Rana	26 092	12 730
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tullas Hage (1-5 år) 26 barn	**4 min** 2.9 km
Tusenbein barnehage (1-5 år) 64 barn	**6 min** 5.9 km
Langnes barnehage (1-5 år) 63 barn	**7 min** 7.6 km

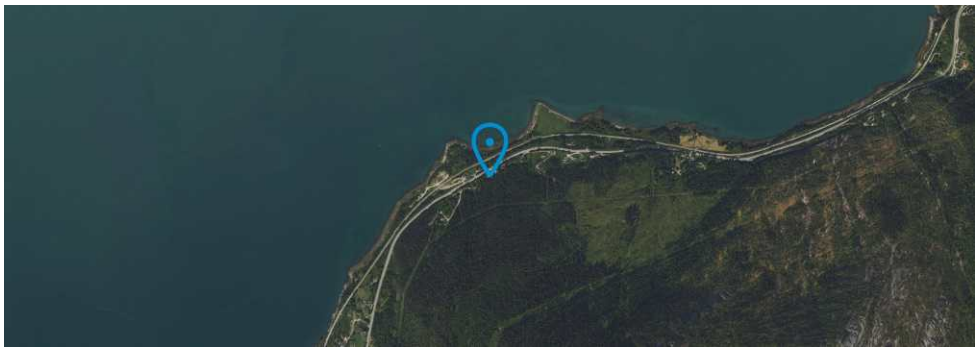
DAGLIGVARE

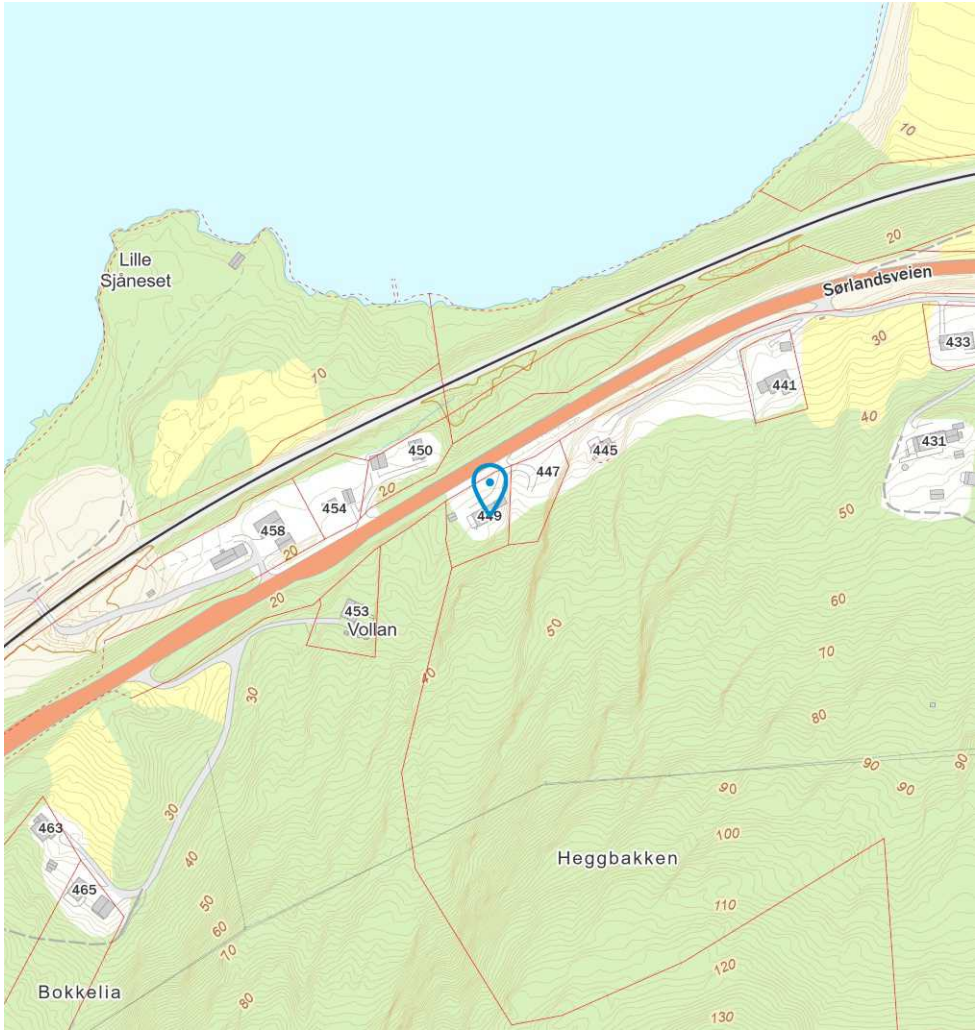
Coop Prix Åga Post i butikk, PostNord	**5 min** 4.8 km
Rema 1000 Langneset PostNord	**8 min** 8.1 km

SPORT

Haukenes skole gymnastikksal Aktivitetshall	**4 min** 3.5 km
Dalselv fotballbane grus Fotball	**4 min** 3.6 km
Feel24 Mo AMFI	**11 min**
EasyFit Mo i Rana	**11 min**

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

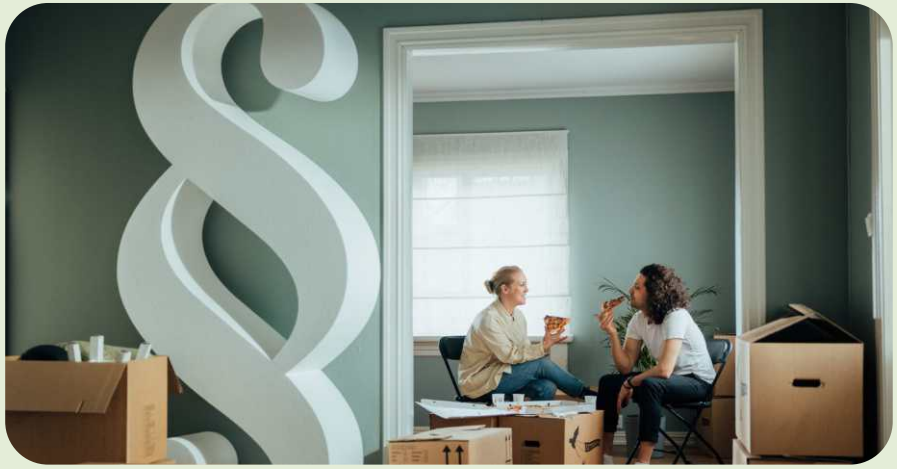
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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

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: 87250213 / Irene Sommerro, tlf. 919 97 850
Sørlandsveien 449, 8618 Mo I Rana.
Gnr. 15, Bnr. 36, 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: 87250213
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.11.2025

Irene Sommerro
Eiendomsmeglerfullmektig

919 97 850
irene.sommerro@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no