

Velkommen til

Dalsvingen 4, 8618 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Dalsvingen 4
8618 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 850 000,-
Omkostninger	kr	97 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 947 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1967
BRA/BRA-i	207 / 178 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Dalsvingen 4! En innholdsrik enebolig med hybel i sokkeletasjen, beliggende i et etablert og rolig nabolag i Åga.

Dette er en bolig med fleksibel planløsning og gode muligheter. Hovedetasjen har en romslig stue med store vindusflater som gir godt med lys og en flott utsikt over fjorden og fjellene. Vedovnen skaper en lun atmosfære på kalde dager. Fra stuen er det utgang til en stor, nordvestvendt terrasse. Beliggenheten er familievennlig i et stille og rolig område med nærhet til skog og mark, som gir gode turmuligheter rett utenfor døren.

Høydepunkter:
- Utleid hybel i sokkeletasjen - kun delvis godkjent
- Nordvestvendt terrasse med plass til utemøbler
- Utsikt mot fjord og fjell
- Integrert garasje og frittstående redskapsbod
- To ildsteder for vedfyring
- Opparbeidet hage med plen og prydbusker

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Dalsvingen 4, 8618 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Gnr. 17, Bnr. 387, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 850 000,-
Omkostninger	kr	97 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 947 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 963 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 96 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 97 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 19 724,- pr. år 2026
I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 335,- pr. 2026
Det er fire terminer pr år

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: 178 m²
BRA - e: 29 m²
BRA totalt: 207 m²
TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Hovedetasje: 123 m²,
Sokkeletasje: 74 m²

Redskapsbod
Etasje: 10 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
3
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
Eiendommen har en integrert garasje på ca. 16 m².

Tomt
Tomtestørrelse er 668 m² på eiet tomt.
Areal er hentet fra vedlagt tilstandsrapport.

Eiendommen ligger i terrassert og skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Boligen har drenering av ukjent utførelse fra byggeår. Det er synlig utvendig fuktsikring (grunnmursplast) på deler av boligen.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmur er av naturstein.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen har offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Byggeår
1967 for hovedhus og tilbygg/garasje i 1990 ifølge kommunen.

Innhold
Enebolig over to plan som inneholder en hoveddel og en separat utleiedel i sokkeletasjen.

Hovedetasje

BRA-i 104 m²: Vindfang, stue/soverom, to soverom, toalettrom, kjøkken og stue.
BRA-e 19 m²: Bod og garasje.

Sokkeletasje
BRA-i 74 m²: Vindfang, gang, soverom, kjøkken, stue, gang, trapperom, to bad/wc/vaskerom og to boder.

Nordvestvendt terrasse på ca. 25 m².

I tillegg disponerer eiendommen en redskapsbod på 10 m².

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 (1967) og i forbindelse med tilbygg i 1990. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:

- Deler av den tidligere integrerte garasjen er omgjort til stue/soverom. I forbindelse med dette ble en garasjeport fjernet og det ble satt inn vinduer. Vinduer i denne delen tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei eller lysinnslipp. Endring fra garasje (tilleggsdel) til rom for varig opphold (hoveddel) er en søknadspliktig bruksendring. Fasadeendringen er også søknadspliktig.

- I sokkeletasjen er et rom benevnt som "disp" på tegningene i dag i bruk som vindfang, gang og soverom. Det er dette soverommet som brukes som soverom på hybelen og utleie av denne delen av hybelen er derfor ikke godkjent. Dette er en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

- I sokkeletasjen er et rom benevnt som "brennsel" på tegningene i dag i bruk som en del av et bad/wc/vaskerom. Dette er en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

- I sokkeletasjen er rom benevnt som matkjeller på tegningene i dag i bruk som et gjestesoverom. Dette er en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Enebolig fra 1967 med et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken Hovedetasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Benkebeslag av rustfritt stål med to kummer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut og opplegg for oppvaskmaskin. Avløpsslangen til oppvaskmaskinen har en ikke-tilfredsstillende skjøteløsning.

Kjøkken Sokkeletasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask i rustfritt stål. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er påvist fuktskader i skapfronter.

Toalettrom Hovedetasje:
Rommet har fliser på gulv med elektriske varmekabler og baderomsplater på vegger. Innredningen består av servant nedfelt i laminatbenkeplate, gulvmontert toalett og bidé. Det er sluk i gulvet og naturlig ventilasjon.

Bad/wc/vaskerom 1 Sokkeletasje:
Baderommet er av eldre dato og har et oppgraderingsbehov og må totalrenoveres. Det er fliser på gulv med elektriske varmekabler. Utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant. Rommet har naturlig ventilasjon.

Bad/wc/vaskerom 2 Sokkeletasje:
Baderommet er av eldre dato og har et oppgraderingsbehov og må totalrenoveres. Det er registrert forhøyede fuktverdier i gulvet. Rommet har fliser på gulv med elektriske varmekabler og baderomsplater på vegger. Utstyrt med dusjnisje, gulvmontert toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant. Oppvarming med stråleovn på vegg og naturlig ventilasjon.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, fliser, teppebelegg og belegg.
Vegger: Tapet, trepanel, malte plater og strie.
Himling: Himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Mot grunn er det støpt plate av betong, med tilfarergulv i deler av sokkeletasjen.

Pipe og ildsted:
Boligen har teglskorstein med to tilknyttede ildsteder.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp i tre med malt spilerekkverk.

Innvendige dører:
Boligen har en blanding av slette dører og speildører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast og soil fra byggeår.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Kjøkken i begge etasjer har ventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2009.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer i begge etasjer. Hovedetasjen har et overbelastningsvern på 63A og 11 kurser. Sokkeletasjen har 5 kurser. Anlegget er fra ulike årstall, og det anbefales en utvidet el-kontroll.

Lagring:
Boligen har en integrert garasje på ca. 16 m², innvendige boder i begge etasjer, samt en frittstående redskapsbod på ca. 10 m² på tomten.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er registrert store rustdannelser i pipebeslag, luftehatt og kilrenner. Det mangler snøfangere, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Sokkeletasje Bad/wc/vaskerom 1 - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Dette er basert på at badet er av eldre dato og har eldre plastsluk med ukjent utførelse av membran.

- Sokkeletasje Bad/wc/vaskerom 2 - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Dette er basert på at badet er av eldre dato, har eldre sluk med ukjent utførelse av membran, og at det ble registrert forhøyde fuktverdier i gulvet ved befaring.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak. Det er påvist bulker og overflaterust i enkelte metallplater.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert fuktmerker i undertaket, som stedvis har nedbøyninger/sell som er provisorisk utbedret. Det er ikke netting i raftekasser, og det er utettheter i dampsperren rundt gjennomføringer i loftskillet.

- Utvendig - Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører: Boddøren har relativt stor værslitasje. Øvrige dører har noe aldersrelatert slitasje.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverk har stedvis noe malingsavflassing.

- Utvendig - Integrert garasje: Deler av opprinnelig garasje er omgjort til stue/soverom, og dette er ikke godkjent bruksendret.

- Innvendig - Overflater: Noe overflateslitasje i parkett.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Boligen har tilfarergulv i deler av sokkeletasjen, noe som innebærer en økt risiko for fuktskader i eldre boliger med forhøyede fuktverdier i den støpte platen.

- Innvendig - Pipe og ildsted: I dokumentene fra feietjenesten er det registrert ett ildsted, mens boligen har to.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.

- Innvendig - Innvendige dører: Enkelte dører har noe bruksmerker/overflateslitasje.

- Sokkeletasje Bad/wc/vaskerom 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det ble påvist forhøyde fuktverdier. Det dusjes direkte på overflatene, noe som bør unngås.

- Hovedetasje Kjøkken - Overflater og innredning: Avløpsslangen til oppvaskmaskinen er skjøtet med flere ulike slangetyper og festet med slangeklemmer. Dette vurderes som en ikke tilfredsstillende løsning og medfører økt risiko for lekkasjer.

- Sokkeletasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapfronter.

- Hovedetasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk, mens NS 3600 krever mekanisk avtrekk. Rommet har overflater og installasjoner av eldre dato.

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

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

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner (varmepumpe) er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav for nye installasjoner sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Forhøyede fuktverdier ble registrert i innforet vegg i sokkeletasjen, noe som indikerer påbegynt funksjonssvikt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert sprekker og avskalling av murpuss.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Vinduer på stue/soverom i hovedetasjen (innredet del av opprinnelig garasje) tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei eller lysinnslipp.

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

Pkt. 2: Det ble lagt nye fliser på gulv på begge bad i kjeller i 2000. Arbeidet ble utført ufaglært. Selger kjenner ikke til om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet.

Pkt. 5: Det ble satt inn tre nye stuevinduer i 2024. Arbeidet ble utført av selgers sønn, som er tømrer.

Pkt. 7: Ny veranda ble bygget i 2002. Arbeidet ble utført ufaglært.

Pkt. 15: Ny vannledning og kloakk fra hus til gate ble lagt i 2005 av firmaet Alf Jacobsen.

Pkt. 23: Ny kurs til elbil-lader ble installert i 2020 av firmaet Effekt.

Pkt. 26: Garasje og vindfang er bygget ut. Tiltaket er godkjent av kommunen, men fasaden er ikke lik slik huset opprinnelig ble bygget.

Pkt. 30: Eiendommen har en hybel som er godkjent for utleie av kommunen.

Pkt. 37: Boligen har garasje eller øvrige tilleggsbygninger.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med profilerte takpanner av eldre dato. Undertaket er av Brettex. Saltak takkonstruksjon av tre. Adkomst til kaldloftet via isolert loftsluke.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp av metall. Det er stige av metall til pipen. Det er en luftehatt på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med liggende bordkledning.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører:
Boligen har ytterdør av tre i hovedetasjen, laminert ytterdør i sokkeletasjen, malt balkongdør av tre, samt en malt dør av tre til bod.

Balkonger/terrasser:
Boligen har en nordvestvendt terrasse på ca. 25 m² med malt rekkverk av tre.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp av betong til ytterdør i hovedetasjen.

Integrert garasje:
Boligen har en integrert garasje på ca. 16 m². Konstruksjonen består av betonggulv med grunnmurer av betong, yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med liggende kledning, saltak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med profilerte takplater, leddport og malte vinduer av tre.

Redskapsbod:
Byggeår er ukjent. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et veletablert og rolig villastrøk i Åga, med flott utsyn over Ranfjorden. Her bor du tilbaketrukket fra byens kjas og mas, men med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Området er preget av lite trafikk og støy.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk, med gangavstand til både Tusenbein barnehage og Hauknes skole. Nærmeste matbutikk for den daglige handelen er også bare en kort spasertur unna. For et større utvalg av butikker og tjenester er sentrum av Mo i Rana kun en kort kjøretur unna.

Naturen er en umiddelbar nabo. Rett ved eiendommen finner du lysløype og et nettverk av turstier som inviterer til turer i skog og mark, enten du foretrekker en løpetur etter jobb eller lengre utflukter i helgene. Området byr på rike muligheter for friluftsliv og rekreasjon året rundt, fra fjellturer til aktiviteter ved fjorden.

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
Hvitevarene i hovedetasjen 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.

Veggseksjon er plassbygd og følger med.

Trapp ute mot naboen tilhører naboeiendommen. Ca 20,4 m2 er solgt til naboen, men tomtekartet er enda ikke oppdatert. Kjøper aksepterer dette.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1967, basert på tegninger godkjent av Rana Bygningsråd i 1965. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen i kommunens arkiver. Boligens byggesak er fra før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for denne perioden.

Tilbygg og garasje:

Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg med garasje, utvidelse av stue og altan, datert 02.05.1990. Kopi av tegningene følger vedlagt. 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.

Redskapsbod:

På eiendommen er det oppført en redskapsbod på ca. 10 m². Boder og uthus med et bruksareal på inntil 15 m² var den gang da uthuset ble bygd ikke søknadspliktig i henhold til teknisk forskrift, forutsatt at de oppfylte vilkårene for unntak fra søknadsplikt. Dette innebærer blant annet at bygget ikke benyttes til varig opphold og at avstandskrav til nabogrense overholdes (1 meter).

Oppvarming
Boligen varmes opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming. Det er elektriske varmekabler i vindfang og toalettrom, samt i gulv på ett av baderommene. En luft-til-luft varmepumpe av eldre dato er montert på stuen i sokkeletasjen. Boligen

har to ildsteder, ett i hovedetasjen og ett i sokkeletasjen.

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
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Signal Altibox - både tv og internett

Adgang til utleie
Boligen har en hybel i sokkeletasjen. Den er i dag utleid og leietaker ønsker å fortsette å bo der. Leietaker betaler kr. 6 500,- pr. måned. Det er ikke inngått en skriftlig kontrakt.

Deler av hybelen er ikke godkjent til varig opphold. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes for varig opphold. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan 1009, «Området Storsteinmoen-Hestgjerdet», vedtatt 19.03.1976. Bestemmelsene ble sist revidert 16.07.2021.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Mo og omegn (plan-ID KDP2013), vedtatt 16.06.2014. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B).

I kommunedelplanen er eiendommen omfattet av hensynssone H910 (Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde). Dette innebærer at reguleringsplan 1009 «Området Storsteinmoen-Hestgjerdet» fortsatt er gjeldende og er den styrende planen for eiendommens arealbruk.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler så fremst det foreligger. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 040 710,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 162 838,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Per Johnny Johansen

Heftelser og servitutter
Best om garasje/parkering
Dagboknr.: 4286
Dato: 28.09.1973
Rettighetshaver:Bjørn Gunnes.

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 689446
Dato: 29.07.2015
Bestemmelse om å ha liggende og bruke kommunal ledningstrase
Med flere bestemmelser
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,4 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 14 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 6 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 24-04-2026 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 24.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 29.04.2026
Energiattest, datert 29.04.2026
Bygningstegninger, datert 23.05.1990
Matrikkelrapport
Målebrev
Grunnkart
Reguleringsplan
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig

Tina Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 915 49 363
Epost: tina.jakobsen@em1nn.no

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



Enebolig fra 1967 med en innholdsrik planløsning over to etasjer



Eiendommen ligger i et skrånende terreng og har en opparbeidet tomt med plen og prydbusker







Toalettrommet i hovedetasjen er utstyrt med fliser og elektriske varmekabler på gulvet.



Et lyst og trivelig soverom med laminatgulv.

Plantegning



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

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

Plantegning



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

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

bankID SIGNERT 29.04.2026
Johansen, Per Johnny

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

Per Johnny Johansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1996
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Dalsvingen 4
8618 Mo I Rana

1833-17/387/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Beskrivelse av arbeidet: Nye fliser på gulv hoved bad i kjeller
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Beskrivelse av arbeidet: Nye fliser på bad i kjeller

Vet du om tettesjikt, 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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Min sønn er tømmrer
   Beskrivelse av arbeidet: Nye stu vinduer 3 stk

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002
   Beskrivelse av arbeidet: Ny veranda

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **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?:** 2005
   Firmanavn: Alf jacobsen
   Beskrivelse av arbeidet: Ny vann ledning og kloak fra hus til gate

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2020
   Firmanavn: Effekt
   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til elbil ladder

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Garasje og vindfang

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Fasaden er ikke lik slik som huset ble bygget

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Hybel

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Dalsvingen 4, 8618 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 17, bnr. 387

Markedsverdi

3 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12315-2667 **Eiendomsverdi ref nr:** TG1696

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

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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

Jim Thomas Løkås
Uavhengig Takstingeniør
jim@vet.no
916 43 859

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dalsvingen 4, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 387
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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje iht. alder. Det er likevel viktig å merke seg at mange bygningsdeler er av eldre dato, og det må forventes oppgradering/utskifting av disse i nær fremtid.
For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte takpanner av eldre dato. Undertak av Brettex.
Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med liggende bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av Brettex.
Adkomst til kaldloftet via isolert loftsluke.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Boligen har ytterdør av tre i hovedetasjen, laminert ytterdør i sokkeletasjen, malt balkongdør av tre, samt en malt dør av tre til bod.
Boligen har en nordvestvendt terrasse på ca. 25 m2 med malt rekkverk av tre.
Utvendig trapp av betong til ytterdør i hovedetasjen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser, teppebelegg og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate av betong med tilfarergulv i enkelte deler i sokkeletasjen.
Boligen har teglskorstein.
Hulltaking er foretatt og det er påvist forhøyde fuktverdier i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,3.
Boligen har innvendig trapp av tre med malt spilerekkverk.
Boligen har slette dører og speildører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom 1
Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med malt tapet/strie.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med fliser.
Plastsluk med ukjent utførelse av membran.
Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Speilskap med lys over servant.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilering.
Elektriske varmekabler i gulvet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/wc/vaskerom 2
Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med fliser.
Sluk med ukjent utførelse av membran.
Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Speil og lysarmatur over servant.
Gulvmontert toalett.
Dusjnisje med veggmontert blandebatteri med dusjhode.
Baderommet har naturlig ventilering.
Stråleovn montert på vegg.
Hulltaking er foretatt og det ble påvist forhøyde fuktverdier.
Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Benkebeslag av rustfritt stål med to kummer og tilhørende blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Vegger er tekket med baderomsplater.
Gulv er tekket med fliser.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvmontert toalett og bidé.
Baderomsinnredning med laminert skrog og fronter, og benkeplate av laminat med nedfelt servant med tilhørende blandebatteri.
Sluk i gulvet under baderomsinnredning.
Toalettrommet har naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og soil.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe av eldre dato montert på stuen i sokkeletasjen.
Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2009.
Hovedetasje:
El-skap med automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp (leilighet i sokkeletasjen).
- 2 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 7 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler i vindfang og toalettrom.

Sokkeletasje:
El-skap med automatsikringer.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

Dalsvingen 4, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 387
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

- 3 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler i gulv på ett av baderommene.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Boligen har drenering av ukjent utførelse fra byggeår. Synlig utvendig fuktsikring (grunnmursplast) på deler av boligen.
Boligen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmur er av naturstein.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger er fra byggeår.

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

HMS-vurderingen omfatter en overordnet gjennomgang av forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet, radon, rekkverk, trapper, rømningsforhold og ytre risikoforhold.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring og tilgjengelige opplysninger, og er gjort opp mot dagens byggtekniske krav der dette er relevant. Det er ikke foretatt målinger, beregninger eller inngrep i konstruksjoner.
Bygningen er oppført i en periode med andre tekniske krav enn dagens forskrifter. Enkelte løsninger tilfredsstiller derfor ikke nåværende krav til helse, miljø og sikkerhet, uten at dette nødvendigvis representerer et avvik etter regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Eventuelle avvik og risikoforhold er beskrevet særskilt under avvik i dette punktet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	207 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	197 m²
Totalpris	3 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og ifm. tilbygg i 1990.
I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:
- Ett av rommene som på godkjente byggetegninger var benevnt som soverom, er nå omgjort til en del av stue. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring.
- Deler av tilbygget garasje fra 1990, er i ettertid omgjort til stue/soverom. Dette er en søknadspliktig bruksendring.
- I forbindelse med innredning av stue/soverom i deler av garasjen ble en av garasjeportene fjernet, og det ble etablert vinduer på denne deler av fasaden. Dette er en søknadspliktig fasadeendring.

Sokkeletasje:
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som hobby, benyttes i dag som kjøkken og stue. Bruksendring fra "hobby" til stue og kjøkken er ikke søknadspliktig.
- Rommet som på godkjente byggetegninger er benevnt som disp, brukes i dag til vindfang, gang, og soverom. Dette er en søknadspliktig bruksendring.
- Rommet som på godkjente byggetegninger er benevnt som brennsel, benyttes i dag som deler av bad/wc/vaskerom. Dette er en søknadspliktig bruksendring.

Det foreligger ikke ferdigattest for opprinnelig bolig eller for tilbygg fra 1990.

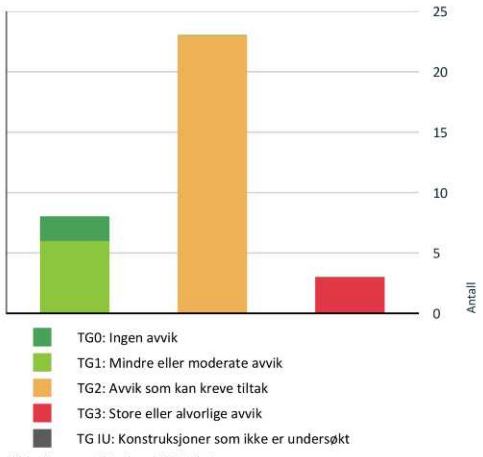
Redskapsbod

• Det foreligger ikke tegninger

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

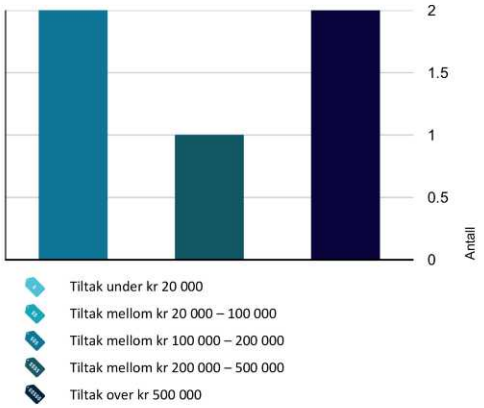
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/ lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Det er registrert store rustdannelser i pipebeslag, luftehatt og kilrenner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom 1 > Generell Gå til side

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre plastsluk med ukjent utførelse av membran.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom 2 > Generell Gå til side

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre sluk med ukjent utførelse av membran, samt at det ble registrert forhøyde fuktverdier i gulvet ved befaring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Taktekket har en del overflaterust.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker i undertak, samt at undertaket stedvis har nedbøyninger/sell som er provisorisk utbedret med understøttende lekter.
Det er ikke netting i raftekasser.
Det er utettheter i dampsperren rundt gjennomføringer i loftskillet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Boddøren har relativt stor værslitasje. Øvrige dører har noe aldersrelatert slitasje.

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

Det er avvik:

Rekkverk har stedvis noe malingsavflassing.

Utvendig > Integrert garasje Gå til side

Det er avvik:

Det bemerkes at deler av opprinnelig garasje er omgjort til stue/soverom, og dette er ikke godkjent bruksendret.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Noe overflateslitasje i parkett.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Boligen har tilfarergulv i deler av sokkeletasjen. Tilfarergulv i eldre boliger med forhøyede fuktverdier i den støpte platen innebærer en økt risiko for fuktskader. Fukt kan vandre opp fra betongen og bli fanget i konstruksjonen, noe som kan føre til utvikling av mugg, råte og dårlig inneklima. Slike forhold kan også medføre skjulte skader som er vanskelige å oppdage uten inngrep.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

I dokumentene fra feietjenesten er det registrert ett ildsted, mens boligen har to ildsteder.

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.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Enkelte dører har noe bruksmerker/overflateslitasje.

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.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

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

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Beredaren har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i innforet vegg i sokkeletasjen. Dette er en indikasjon på påbegynt funksjonssvikt for drenering/fuktsikring.
Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert sprekker og avskalling av murpuss.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

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

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

Toalettrommet har overflater og sanitærinstallasjoner av eldre dato. Til tross for alder fremstår rommet med lite synlig bruksslitasje, og det ble ikke registrert noen funksjonssvikt.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Avløpsslangen til oppvaskmaskinen er skjøtet med flere ulike slangetyper og festet med slangeklemmer. Dette vurderes som en ikke tilfredsstillende løsning, og medfører økt risiko for lekkasjer.

Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapfronter.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Hulltaking er foretatt og det ble påvist forhøyde fuktverdier.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vinduer på stue/soverom i hovedetasjen (innredet del av opprinnelig garasje) tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei eller lysinnslipp.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

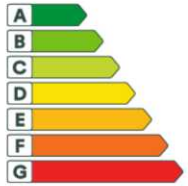
Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

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



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i besiktigelseattest.

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

1999	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med større terrasse i hovedetasjen. Det foreligger godkjente fasadetegninger av tiltaket.
1990	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med vindfang, bod og garasje. Det foreligger godkjente byggetegninger, men ikke ferdigattest for tilbygget.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med profilerte takpanner av eldre dato. Undertak av Brettex.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Taktekket har en del overflaterust.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Dalsvingen 4, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 387
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Overflaterust og bulker i takplater.

TG 3 Nedløp og beslag

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

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

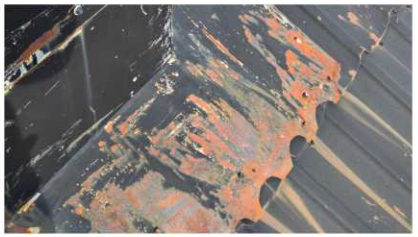
Det er registrert store rustdannelser i pipebeslag, luftehatt og kilrenner.

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

Det må påregnes utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

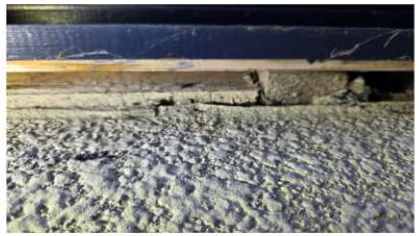
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Ved fremtidig bytte av ytterkledningen, sørg for tilfredsstillende lufting.



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



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av Brettex.
Adkomst til kaldloftet via isolert loftsluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker i undertak, samt at undertaket stedvis har nedbøyninger/sell som er provisorisk utbedret med understøttende lekter.
Det er ikke netting i raftekasser.
Det er utettheter i dampsperren rundt gjennomføringer i loftskillet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av undertak må påregnes i nær fremtid, ettersom taktekningen er moden for utskifting. I den forbindelse vil det også være naturlig å skifte undertaket samtidig.
Det anbefales å montere netting i raftekassene for å hindre at insekter og skadedyr trenger inn.
Ved fremtidig oppussing av rom i tilknytning til loftskillet/kaldloftet bør dampsperren undersøkes nærmere, og eventuelle utettheter må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Dalsvingen 4, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 387
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Understøttet med lekter.



Fuktmerke.



Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert.



Det er ikke netting i raftekasser.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Værslitt



Værslitt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør av tre i hovedetasjen, laminert ytterdør i sokkeletasjen, malt balkongdør av tre, samt en malt dør av tre til bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boddøren har relativt stor værslitasje. Øvrige dører har noe aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes utskifting av boddør. Aldersrelatert slitasje på øvrige dører bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å redusere risiko



Det må påregnes utskifting av boddør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en nordvestvendt terrasse på ca. 25 m2 med malt rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rekkverk har stedvis noe malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatebehandling bør påregnes på sikt.



Malingsavflassing.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong til ytterdør i hovedetasjen.



TG 2 Integrert garasje

Beskrivelse

Boligen har en integrert garasje på ca. 16 m2.

Enkel beskrivelse:
Betonggulv med grunnmurer av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med profilerte takplater.
Leddport.
Malte vinduer av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det bemerkes at deler av opprinnelig garasje er omgjort til stue/soverom, og dette er ikke godkjent bruksendret.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør søkes om bruksendring hos kommunen for å få godkjent endret bruk av garasjen. Manglende godkjenning kan medføre krav om tilbakeføring, samt risiko for manglende forsikringsdekning og eventuelle pålegg fra myndighetene.



Integrert garasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser, teppebelegg og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe overflateslitasje i parkett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig, da avviket er av estetisk karakter og ikke medfører funksjonssvikt eller redusert bruksevne. Eventuelle utbedringer kan vurderes ut fra personlige preferanser og normalt vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport



Overflateslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate av betong med tilfarergulv i enkelte deler i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Boligen har tilfarergulv i deler av sokkeletasjen. Tilfarergulv i eldre boliger med forhøyede fuktverdier i den støpte platen innebærer en økt risiko for fuktskader. Fukt kan vandre opp fra betongen og bli fanget i konstruksjonen, noe som kan føre til utvikling av mugg, råte og dårlig inneklima. Slike forhold kan også medføre skjulte skader som er vanskelige å oppdage uten inngrep.

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.

For å forhindre at fukt blir innkapslet, bør gulv med forhøyde fuktverdier ikke tildekkes med belegg, tepper eller andre materialer som hindrer naturlig uttørking.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglskorstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I dokumentene fra feietjenesten er det registrert ett ildsted, mens boligen har to ildsteder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser med feietjenesten.



Ildsted i sokkeletasjen



Ildsted i hovedetasjen.

TG 2 Rom Under Terreng

Dalsvingen 4, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 387
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist forhøyde fuktverdier i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,3.

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.

Konsekvens/tiltak

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



Forhøyde fuktverdier

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp av tre med malt spilerekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har slette dører og speildører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har noe bruksmerker/overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig, da avviket er av estetisk karakter og ikke medfører funksjonssvikt eller redusert bruksevne. Eventuelle utbedringer kan vurderes ut fra personlige preferanser og normalt vedlikeholdsbehov.



Enkelte dører har noe bruksmerker/overflateslitasje.

VÅTROM

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM 1

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med malt tapet/strie.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med fliser.
Plastsluk med ukjent utførelse av membran.
Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Speilskap med lys over servant.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilering.
Elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre plastsluk med ukjent utførelse av membran.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 500 000



Kontroll av sluk.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Dalsvingen 4, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 387
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med fliser.
Sluk med ukjent utførelse av membran.
Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Speil og lysarmatur over servant.
Gulvmontert toalett.
Dusjnisje med veggmontert blandebatteri med dusjhode.
Baderommet har naturlig ventilering.
Stråleovn montert på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre sluk med ukjent utførelse av membran, samt at det ble registrert forhøyde fuktverdier i gulvet ved befaring.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde.



Forhøyde fuktverdier.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det ble påvist forhøyde fuktverdier. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hulltaking er foretatt og det ble påvist forhøyde fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er registrert at det dusjes direkte på overflatene, noe som bør unngås, særlig ettersom det er målt forhøyede fuktverdier i veggene.
Ved en fremtidig renovering av badet bør veggene i våtsonene undersøkes nærmere. På bakgrunn av de forhøyede fuktverdiene må det påregnes behov for uttørking og eventuelt utskifting av berørte konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Forhøyde fuktverdier.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Benkebeslag av rustfritt stål med to kummer og tilhørende blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsslangen til oppvaskmaskinen er skjøtet med flere ulike slangetyper og festet med slangeklemmer. Dette vurderes som en ikke tilfredsstillende løsning, og medfører økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpsslangen bør skiftes ut med en hel, godkjent slange uten skjøter for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader.



Avløpsslangen bør skiftes ut med en hel, godkjent slange uten skjøter for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Ventilator.

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapfronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.



Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapfronter.



Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapfronter.

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegger er tekket med baderomsplater.
Gulv er tekket med fliser.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvmontert toalett og bidé.
Baderomsinnredning med laminert skrog og fronter, og benkeplate av laminat med nedfelt servant med tilhørende blandebatteri.
Sluk i gulvet under baderomsinnredning.

Tilstandsrapport

Toalettrommet har naturlig ventilering.

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

Toalettrommet har overflater og sanitærinstallasjoner av eldre dato. Til tross for alder fremstår rommet med lite synlig bruksslitasje, og det ble ikke registrert noen funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig, da avviket er av estetisk karakter og ikke medfører funksjonssvikt eller redusert bruksevne. Eventuelle utbedringer kan vurderes ut fra personlige preferanser og normalt vedlikeholdsbehov.



Normal bruksslitasje iht. alder



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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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.

I forbindelse med oppgradering av våtrom, toalettrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av vannledninger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og soil.

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

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom, toalettrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Dalsvingen 4, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 387
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Avløpsrør av plast og soil.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av eldre dato montert på stuen i sokkeletasjen.

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

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

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



Varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2009.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å få montert fast tilkobling selv om det ikke er et krav etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedetasje:
El-skap med automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp (leilighet i sokkeletasjen).
- 2 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 7 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler i vindfang og toalettrom.

Sokkeletasje:
El-skap med automatsikringer.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler i gulv på ett av baderommene.

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?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæring foreligger ikke.

Dalsvingen 4, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 387
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

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?
   Nei Siste kontroll fra Linea ble utført den 05.02.2013. 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?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon.
    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.



El-skap hovedetasje.



El-skap sokkeletas

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har drenering av ukjent utførelse fra byggeår. Synlig utvendig fuktsikring (grunnmursplast) på deler av boligen.

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

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i innforet vegg i sokkeletasjen. Dette er en indikasjon på påbegynt funksjonssvikt for drenering/fuktsikring.
Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drensvann og kloakk.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker og avskalling av murpuss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av sprekker og avskalling i grunnmuren.





TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur er av naturstein.



Forstøtningsmur er av naturstein.

Dalsvingen 4, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 387
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger er fra byggeår.

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

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-vurderingen omfatter en overordnet gjennomgang av forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet, radon, rekkverk, trapper, rømningsforhold og ytre risikoforhold.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring og tilgjengelige opplysninger, og er gjort opp mot dagens byggtekniske krav der dette er relevant. Det er ikke foretatt målinger, beregninger eller inngrep i konstruksjoner.
Bygningen er oppført i en periode med andre tekniske krav enn dagens forskrifter. Enkelte løsninger tilfredsstiller derfor ikke nåværende krav til helse, miljø og sikkerhet, uten at dette nødvendigvis representerer et avvik etter regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Eventuelle avvik og risikoforhold er beskrevet særskilt under avvik i dette punktet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vinduer på stue/soverom i hovedetasjen (innredet del av opprinnelig garasje) tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei eller lysinnslipp.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres vinduer som tilfredsstiller krav til rømningsvei og lysinnslipp.

Tilstandsrapport



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



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



Trapp mangler rekkverk.



Det bør monteres vinduer som tilfredsstiller krav til rømningsvei og lysinnslipp.

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse
Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent

Standard
Bygget holder normal standard.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

197 m²/178 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 3 Bod, 4 Soverom, Toalettrom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Garasje, 2 Gang, Trapperom, 2 Bad

Andre bygg: Redskapsbod
Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 850 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.
Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til antatt markedsverdi for ei råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:
Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være enten høyere eller lavere enn verditaksten som fremkommer i denne rapport.
Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgsverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dalsvingen 9A ,8618 MO I RANA 175 m²	1987	5 sov	27-10-2022	4 500 000	**4 050 000**		4 050 000	**23 143**
2	Skogbrynet 26 ,8618 MO I RANA 168 m²	1974	3 sov	10-07-2025	4 500 000	**4 200 000**		4 200 000	**22 222**
3	Dalsvingen 28 ,8618 MO I RANA 152 m²	1979	4 sov	09-04-2025	3 650 000	**3 475 000**		3 475 000	**21 061**
4	Dalsvingen 20 ,8618 MO I RANA 158 m²	1978	3 sov	04-04-2024	4 000 000	**3 950 000**		3 950 000	**23 653**
5	Storsteinmoen 21 ,8618 MO I RANA 163 m²	1979	4 sov	16-06-2024	4 490 000	**4 450 000**		4 450 000	**25 575**
6	Kveldsolgata 15 ,8618 MO I RANA 140 m²	1968	5 sov	18-01-2024	3 900 000	**3 800 000**		3 800 000	**27 143**
7	Oskarbakken 25 ,8618 MO I RANA 144 m²	1979	4 sov	19-02-2026	4 200 000	**4 100 000**		4 100 000	**28 472**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Dalsvingen 4, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 387
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		15 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		25 000
Kommunale avgifter:	Kr.		19 725
Renovasjon:	Kr.		7 335
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**67 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 630 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	**Kr.**		**4 150 000**

Redskapsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Redskapsbod	**Kr.**		**40 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 190 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

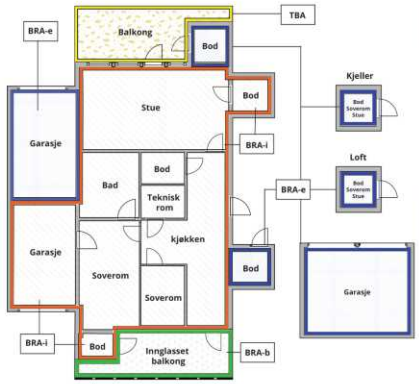
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Dalsvingen 4, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 387
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	104	19		123	25
Sokkeletasje	74			74	
SUM	**178**	**19**			**25**
SUM BRA	**197**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Vindfang, soverom 1/stue, soverom 2, toalettrom, soverom 3, kjøkken, stue	Bod, garasje	
Sokkeletasje	Vindfang, gang 1, soverom, kjøkken, stue, gang 2, trapperom, bad/wc/vaskerom 1, bad/wc/vaskerom 2, bod 1, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og ifm. tilbygg i 1990.
I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:
- Ett av rommene som på godkjente byggetegninger var benevnt som soverom, er nå omgjort til en del av stue. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring.
- Deler av tilbygget garasje fra 1990, er i ettertid omgjort til stue/soverom. Dette er en søknadspliktig bruksendring.
- I forbindelse med innredning av stue/soverom i deler av garasjen ble en av garasjeportene fjernet, og det ble etablert vinduer på denne deler av fasaden. Dette er en søknadspliktig fasadeendring.

Sokkeletasje:
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som hobby, benyttes i dag som kjøkken og stue. Bruksendring fra "hobby" til stue og kjøkken er ikke søknadspliktig.
- Rommet som på godkjente byggetegninger er benevnt som disp, brukes i dag til vindfang, gang, og soverom. Dette er en søknadspliktig bruksendring.
- Rommet som på godkjente byggetegninger er benevnt som brennsel, benyttes i dag som deler av bad/wc/vaskerom. Dette er en søknadspliktig bruksendring.

Det foreligger ikke ferdigattest for opprinnelig bolig eller for tilbygg fra 1990.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar over iht. søknadspliktige bruksendringer og fasadeendringer av boligen.

Redskapsbod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	17	387		0	668.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dalsvingen 4

Hjemmelshaver
Johansen Per Johnny

Dalsvingen 4, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 387
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert villastrøk i Åga før nybyggerfeltet over, omlag 4,5 km fra sentrum av Mo i Rana. Fra eiendommen har man godt utsyn utover Ranfjorden.
Skole, barnehage og matbutikk innen gåavstand. Det er kort avstand fra eiendommen til lysløype og fine tur- og rekreasjonsområder.
Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonssenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Området Storsteinmoen-Hestgjerdet)", plan-ID 1009. Ikrafttredelse 19.03.1976.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker.

Kommuneplan

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

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente eller særskilt relevante 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 tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Oppvarming

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

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt plate, grunnmur/kjellerytterveggerav betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ambita/Infoland	16.03.2026	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	60	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	05.02.2013	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Bilder	08.04.2026	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	250	Nei
Eiendomsverdi AS	23.04.2026	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	29.04.2026	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	24.04.2026	
3	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TG1696

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Dalsvingen 4, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 387
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 25.03.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 117854**

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Dalsvingen 4, 8618 MO I RANA.

Navn nettkunde:	JOHANSEN PER JOHNNY
Målernummer:	6970631405319408
Anlegget ble sist kontrollert:	05.02.2013
Kontrollresultat:	Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

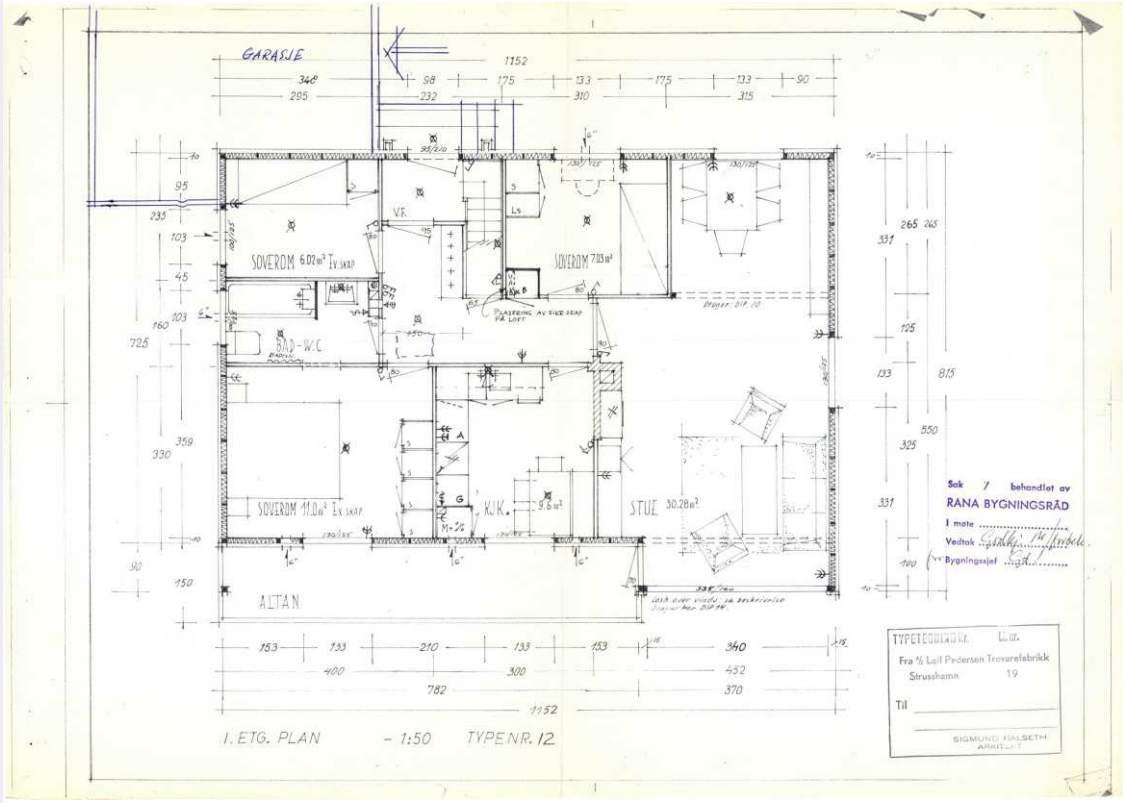
Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

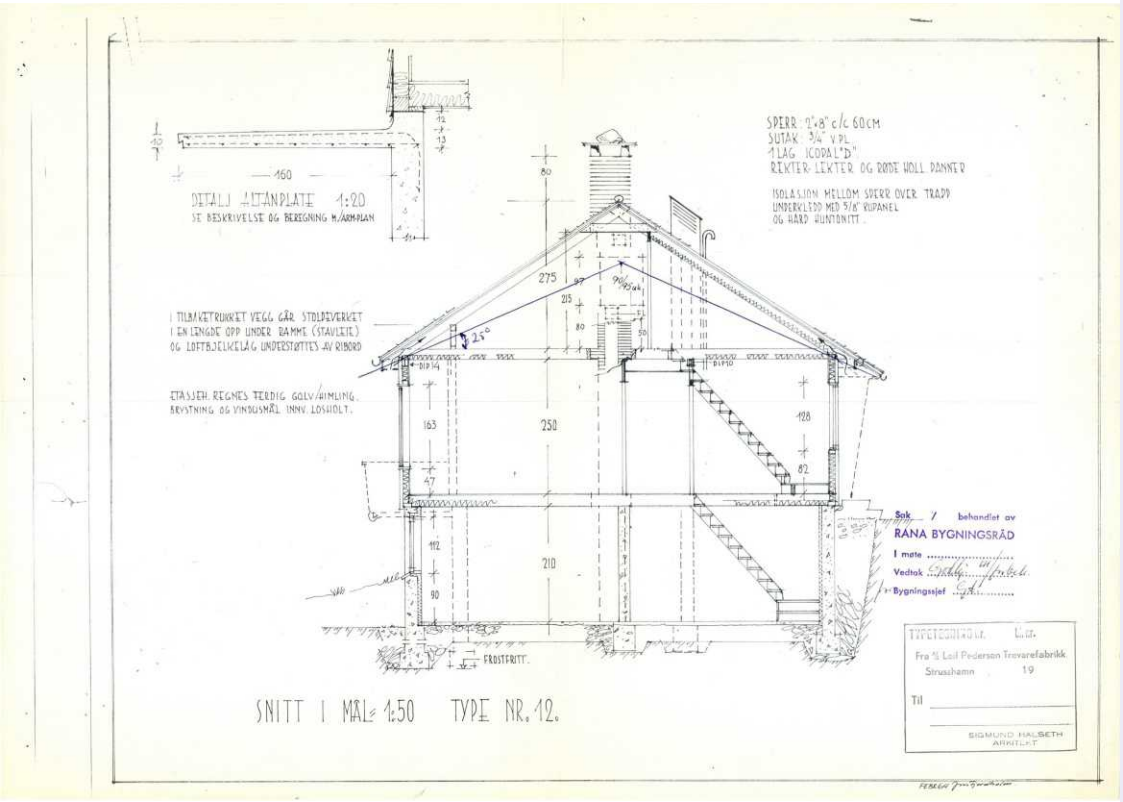
Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

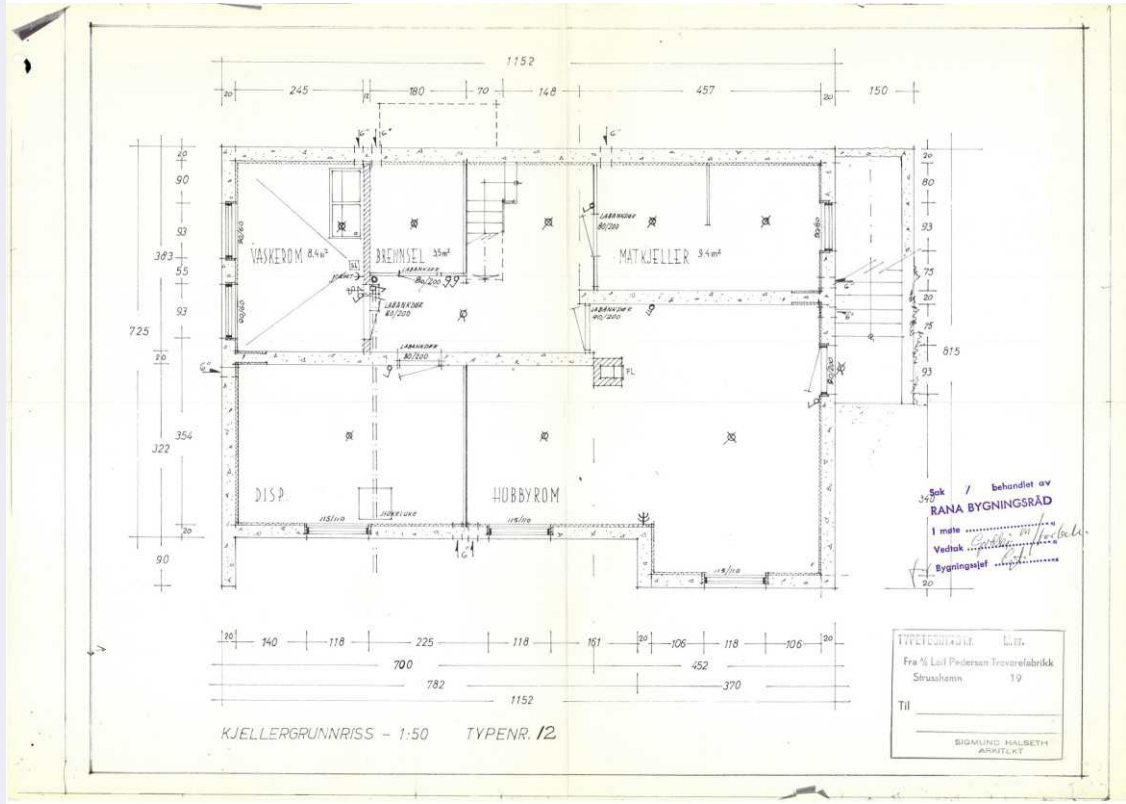
Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

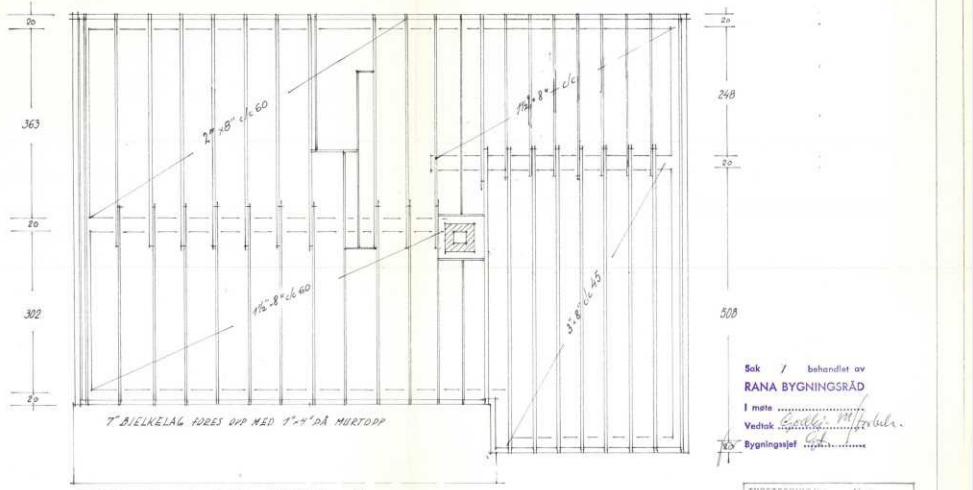




SNITT I MÅL 1:50 TYPE NR. 12.



KJELLERGRUNNRISS – 1:50 TYPENR. 12.



T" BJELKELAG FØRES OPP MED T"-H" PÅ MIØTOPP

BJELKELAGSPLAN 1:50 TYPENR 12

MÅL KONFERERES PÅ HOVEDTEGNING

TIL TYPENR 12 ÷ NYTTES DENNE PLAN SPEILVENDT.

Søk / behandlet av

RANA BYGNINGSRÅD

I møte .....

Vedtak .....

Bygningssjef .....

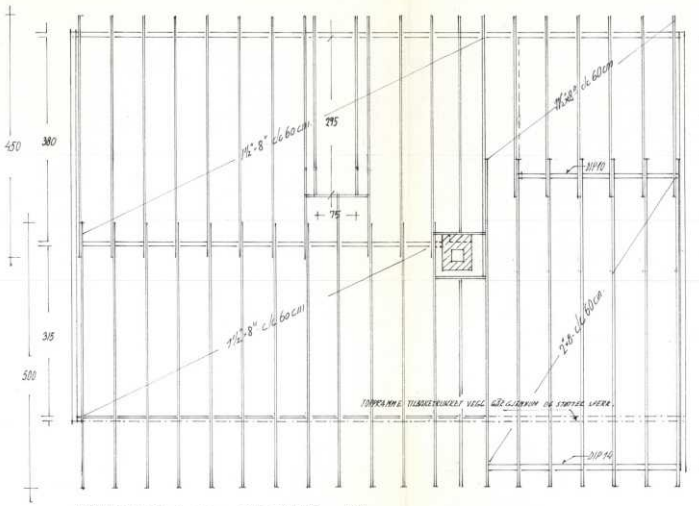
TYPETEGNINGER Nr.

Fra % Leif Pedersen Trevarefabrikk

Strusshamn 19

Til .....

SIGMUND HALSETH ARKITEKT



TOPPBJÆLKE TILGJENGELIGHETS VEGG SE GJENNOM OG STØTTER VÆRE.

BJELKELAGSPLAN LOFT. 1:50 TYPENR: 12

MÅL KONFERERES PÅ HOVEDTEGNING

TIL TYPENR 12 ÷ NYTTES DENNE PLAN SPEILVENDT.

Søk / behandlet av

RANA BYGNINGSRÅD

I møte .....

Vedtak .....

Bygningssjef .....

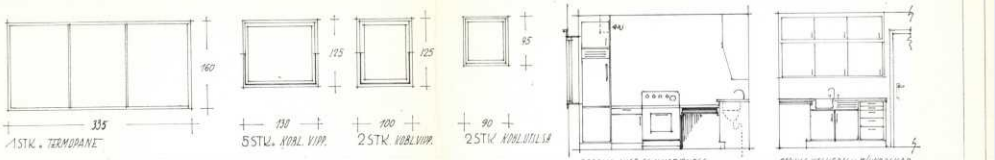
TYPETEGNINGER Nr. 11.17.

Fra % Leif Pedersen Trevarefabrikk

Strusshamn 19

Til .....

SIGMUND HALSETH ARKITEKT



SKJEMA DØRER OG VINDUER

TIL OVENNST. KOMMER 1 STK/ 65 V TIL KJELLERNEDGANG OG 1 STK 70 V. TIL LOFT. (AVSTENGNING AV TRAPP.)

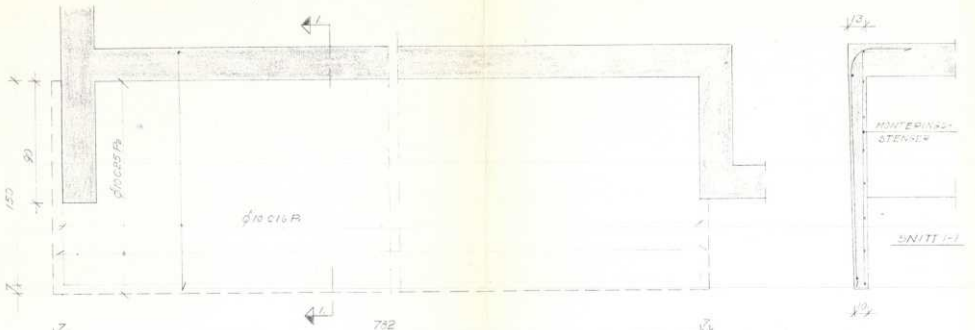
SKJEMA KJØKKEN 1:50

TILHØRER TYPE NR: 12 -

TIL TYPE NR: 12 ENNTES SPESIVENTE ØRVANDRINGER OG KJK-SKJEMA.

Sak / behandlet av
RANA BYGNINGSRÅD
I møte .....
Vedtak .....
Bygningssjef .....

TYPETEGNING Nr. C.G.
Fra A/L Leif Pedersen Trevarefabrikk
Strusshamn 19
Til
SIGMUND HALSETH ARKITEKT



ARMERINGSLISTE.

P1 Ø10 — 70

P2 Ø10 — 790

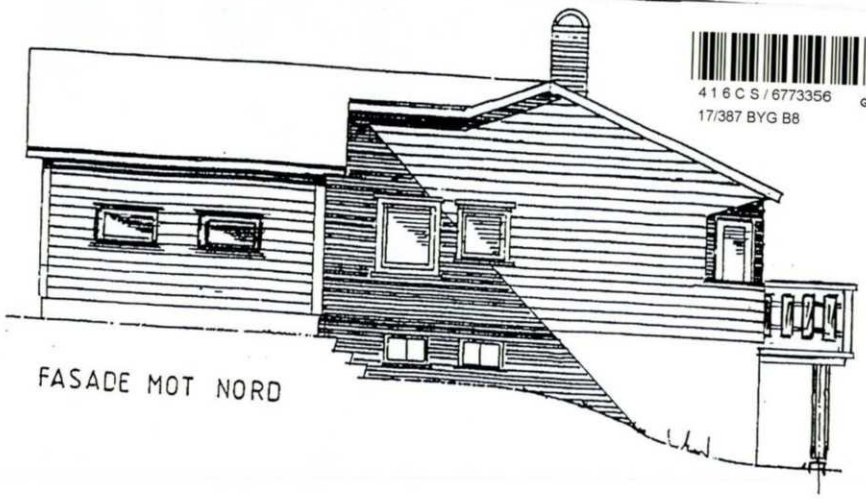
ALTANPLATE, TYPE NR. 15

M: 1:20

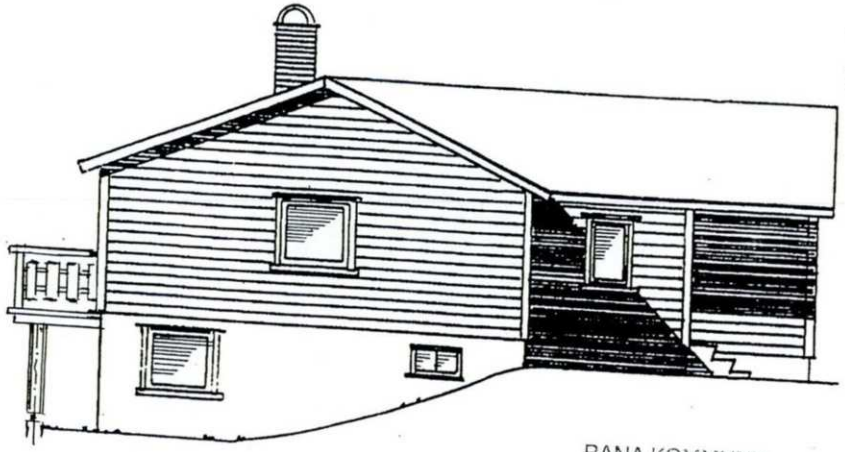
Sak / behandlet av
RANA BYGNINGSRÅD
I møte .....
Vedtak .....
Bygningssjef .....

TYPETEGNING Nr. M. nr.
Fra A/L Leif Pedersen Trevarefabrikk
Strusshamn 19
Til
SIGMUND HALSETH ARKITEKT

416 C S / 6773356
17/387 BYG B8
Geomatikk



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

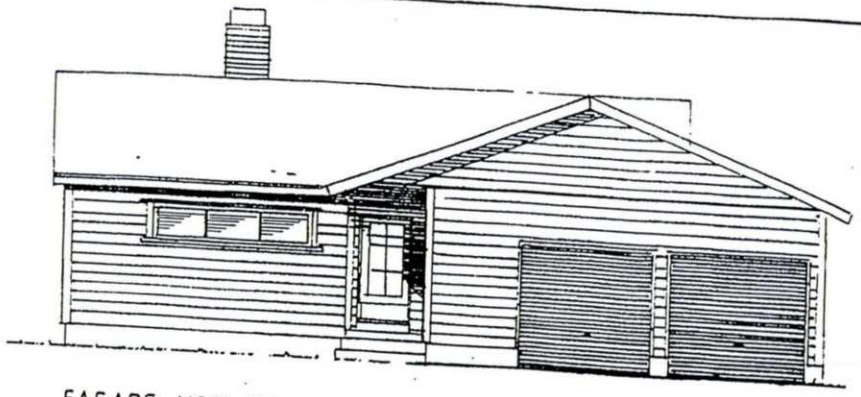
RANA KOMMUNE
Meldingen kontrollert 05.05.99
For bygningssjefen ..ØTS.....

Heltan utvidelse fra 1,4m til 3,0m mot vest.

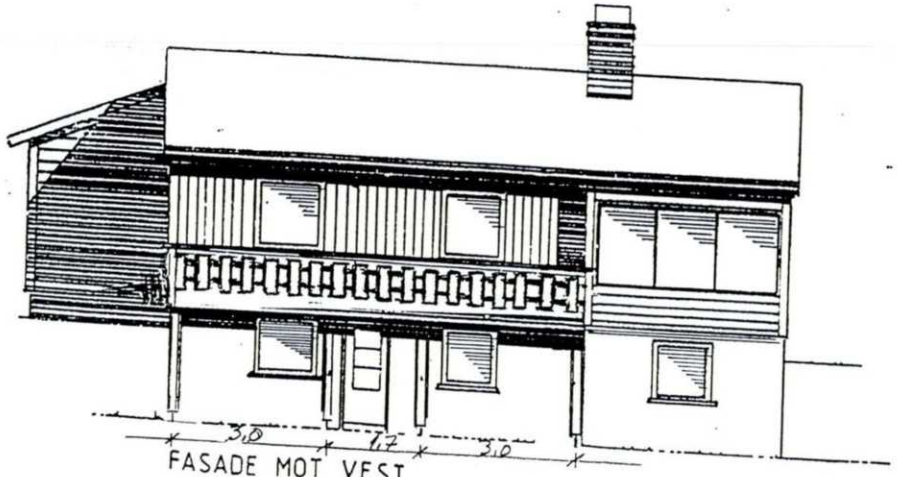
TILBYGG OG FASADEENDRING
AV ENEBOLIG I DALSVINGEN 4.

BYGGHERRE Per Jonny Johansen

Forandr. av fasade: Trygve Helland



FASADE MOT ØST



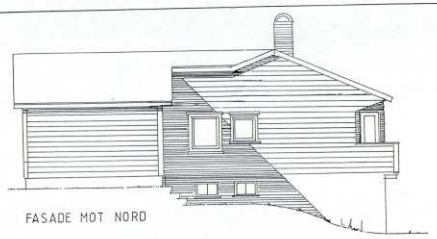
FASADE MOT VEST

Ca. mål på søyle plassering, kan justeres ved montering

RANA KOMMUNE
Meldingen kontrollert 05.05.99
For bygningssjefen ..ØTS.....

1:100	02.05.90
	Byggherre Per Jonny Johansen

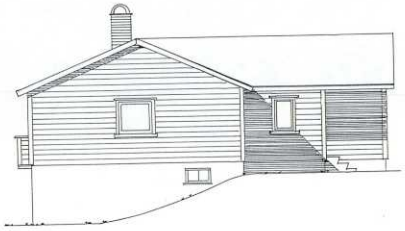
B8



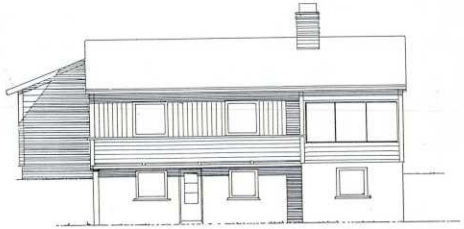
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



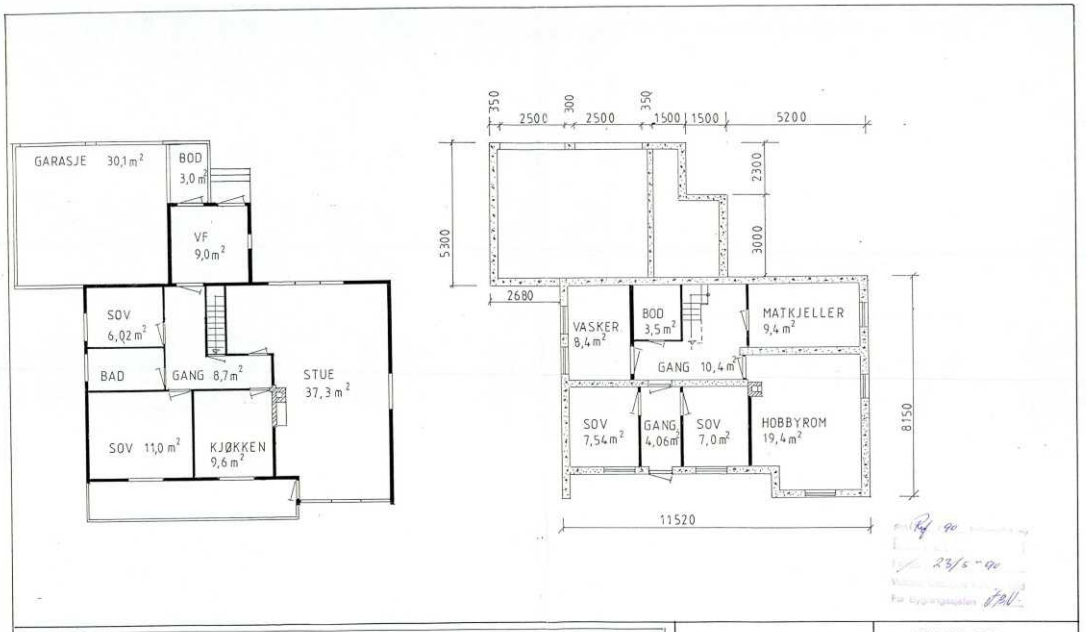
FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

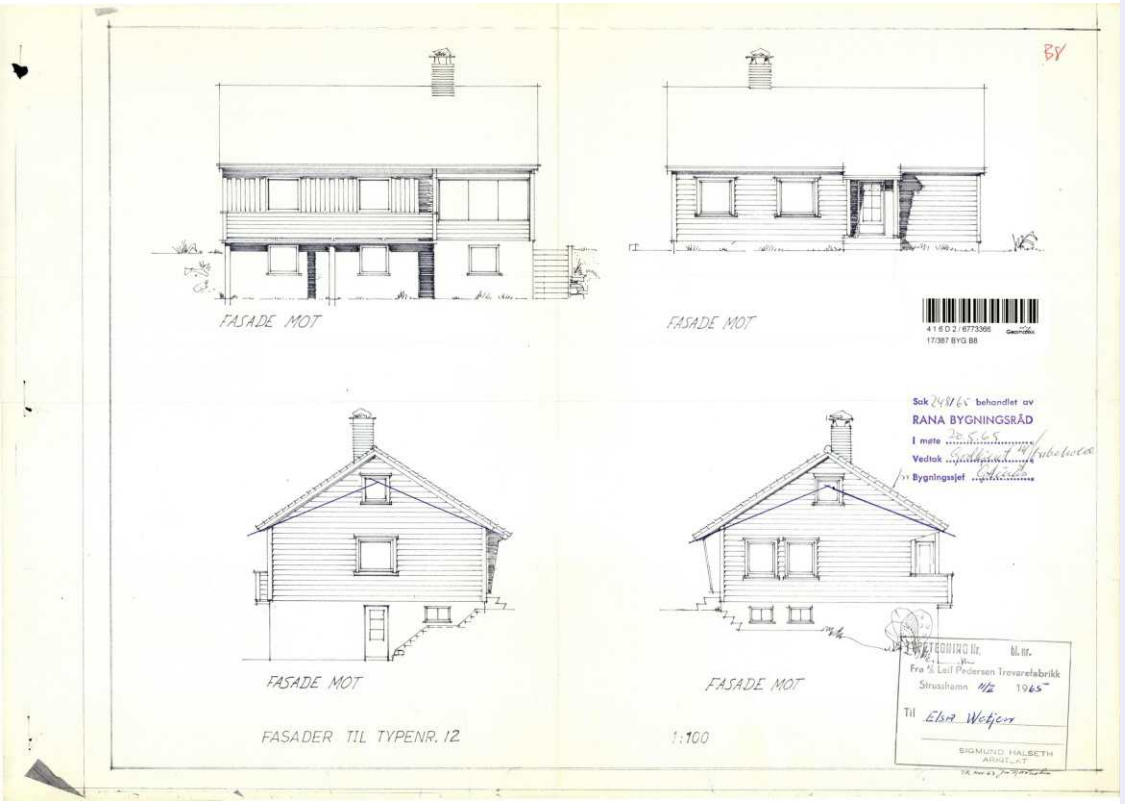
Ref 90
23/5-90
For Byggmyndigheten JBL

TILBYGG OG FASADEENDRING AV ENEBOLIG I DALSVINGEN 4. BYGGHERRE D. WETJEN	1:100	02.05.90 K.M.H.



Ref 90
23/5-90
For Byggmyndigheten JBL

TILBYGG OG FASADEENDRING AV ENEBOLIG I DALSVINGEN 4. BYGGHERRE D. WETJEN	1:100	02.05.90 K.M.H.



ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 387	**Kommune:**	1833	Rana
Adresse:				
Veiadresse:	Dalsvingen 4, gatenr 1026 8618 Mo i Rana	**Grunnkrets:**	107	Åga
		Valgkrets:	1	Åga/Hauknes
		Kirkesogn:	10030101	Mo
		Tettsted:	7633	Hauknes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.09.2004	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	668,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.07.2015	Avgiver	1833/17/19	-840,8
	Matrikkelført:	27.07.2015	Berørt	1833/17/1/101	0,0
			Berørt	1833/17/1/146	0,0
			Berørt	1833/17/19/140	0,0
			Berørt	1833/17/19/200	0,0
			Berørt	1833/17/387	0,0
			Tidligere festegrunn	1833/17/19/102	0,0
			Mottaker	1833/17/502	840,8
Grunneiendom fra feste	Forretning:	20.09.2004	Avgiver	1833/17/19/134	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/17/387	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.09.2004	Avgiver	1833/17/19	-669,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/17/387	669,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dalsvingen 4	Bolig	187,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	131,0	Rammetillatelse:	15.09.1966
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	187,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	187,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.06.1967
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12047517			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			77,0		77,0				
H01	1		110,0		110,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Dato: 16.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	17	Bnr:	387	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Dalsvingen 4, 8618 MO I RANA						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Teglskorstein	Aktiv	1	4 år	2023	2023

Kommentar:

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	8 år	2020	2020

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

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist

Gebyr for feiing og tilsyn

Gebyr for feiing og tilsyn faktureres årlig, uavhengig av tidspunkt for gjennomføring av aktivitetene.
Gebyret er differensiert i forhold til hyppighet for feiing og tilsyn. Gebyrstørrelse reguleres årlig.

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2026):

Feiing: kr. 194,-

Tilsyn med fyringsanlegg: 113,-

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring fyringsanlegg som kommunen ikke er kjent med.
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 16.03.2026

Rana kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	387	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dalsvingen 4, 8618 MO I RANA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

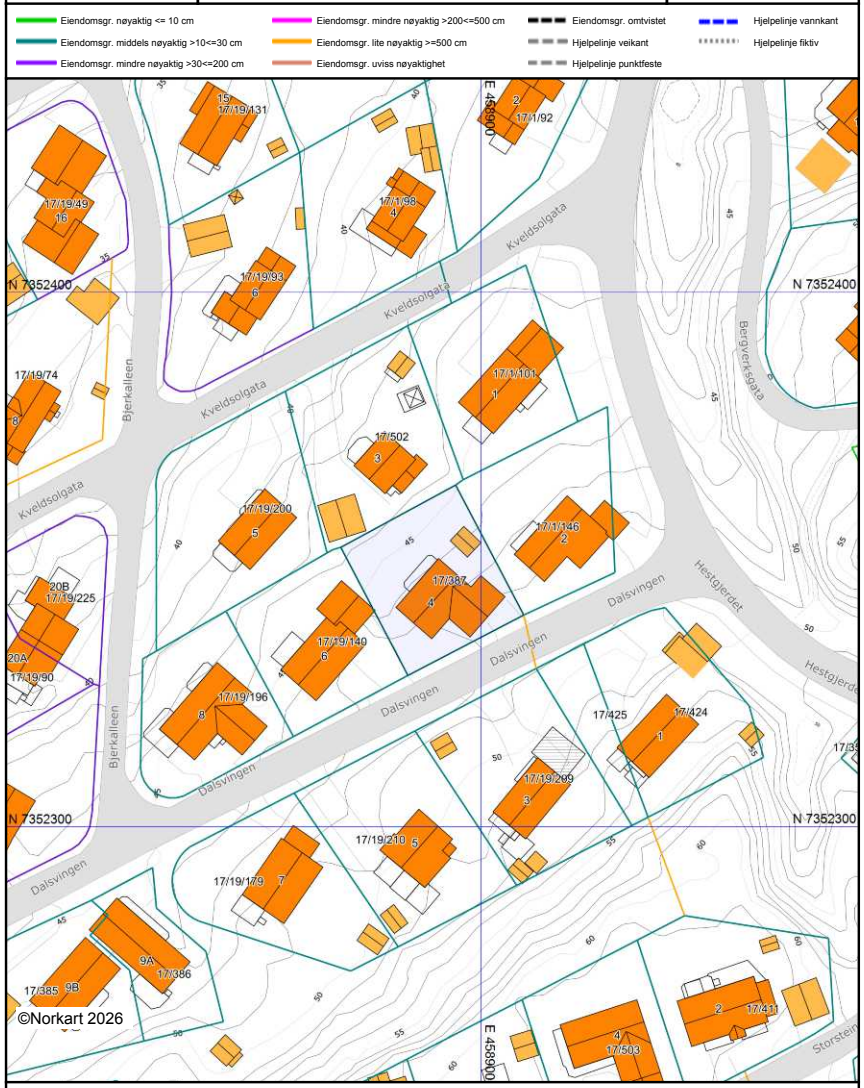
Rana kommune

Grunnkart

Eiendom: 17/387
Adresse: Dalsvingen 4
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

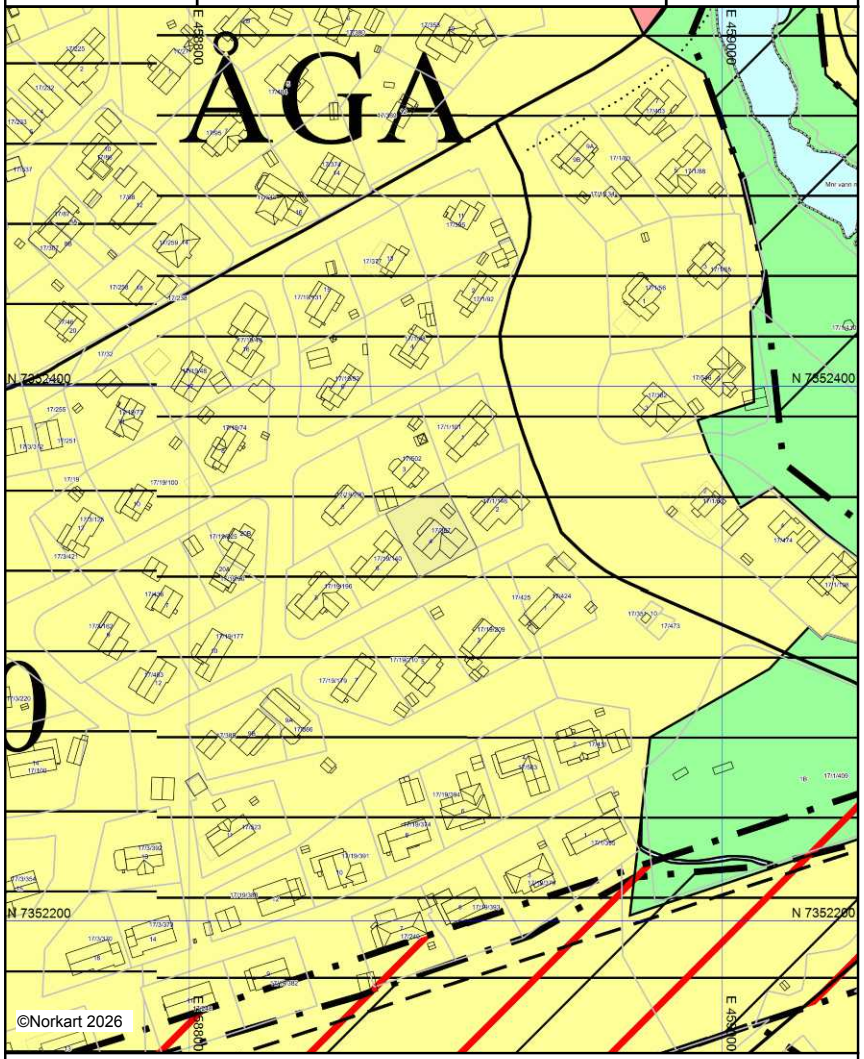
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/387
Adresse: Dalsvingen 4
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

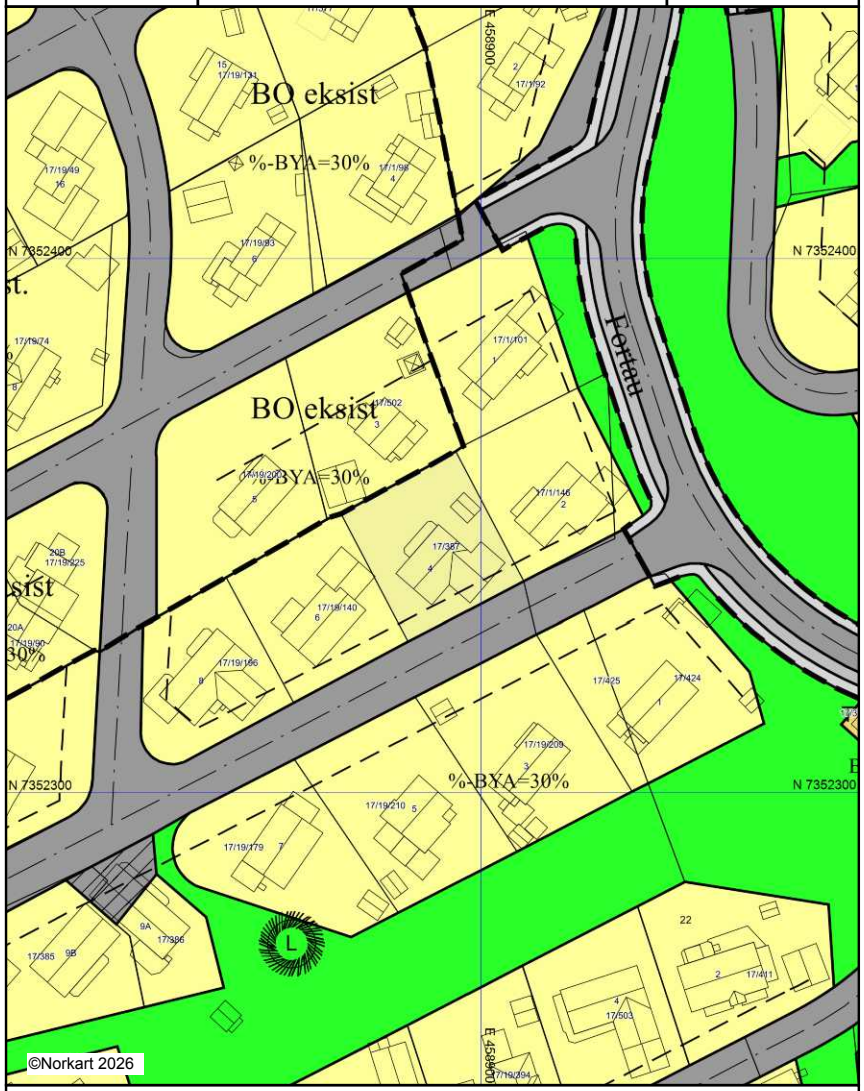
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 17/387
Adresse: Dalsvingen 4
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

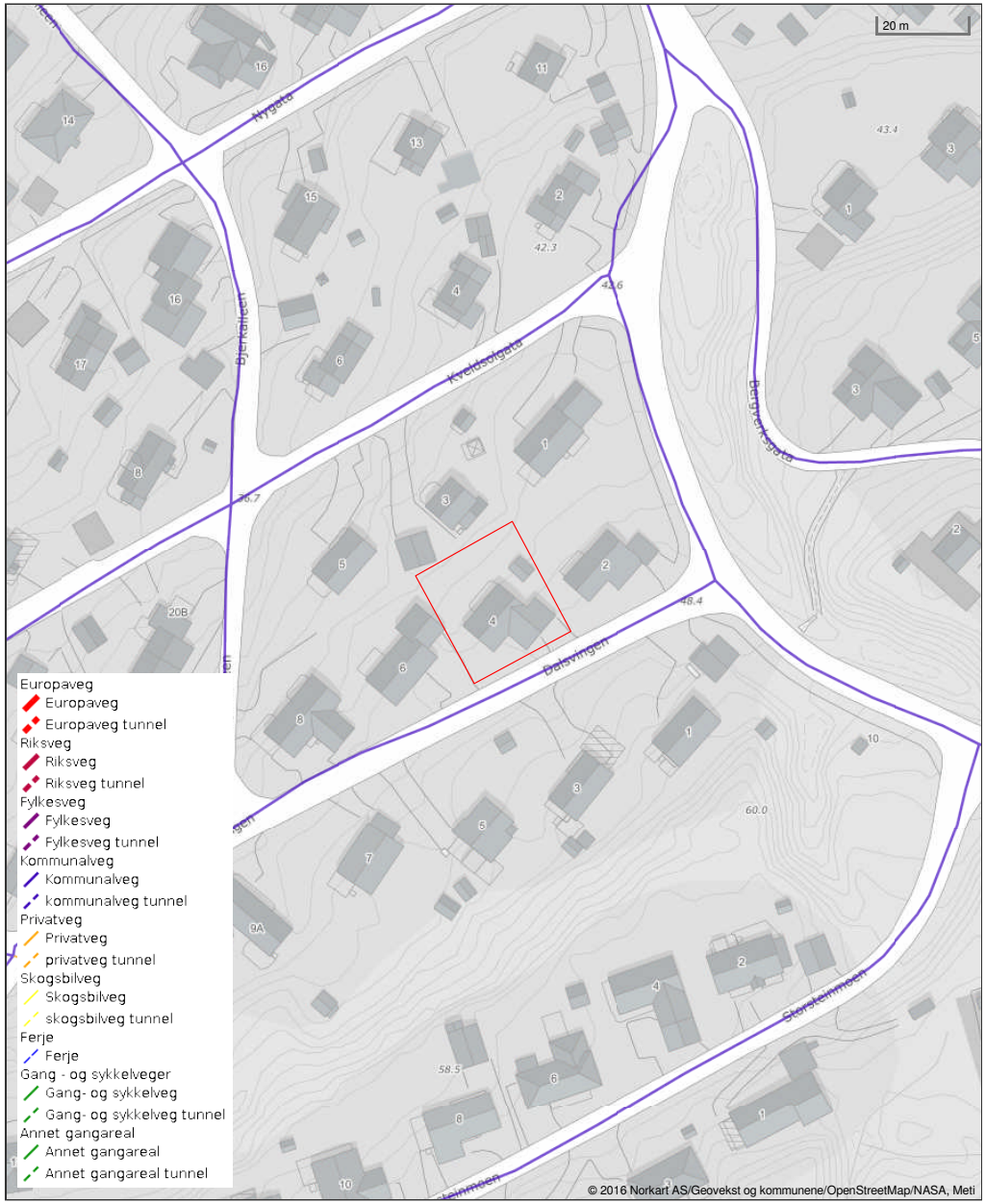


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Frittliggende småhusbebyggelse
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Anlegg for lek
Annet friområde
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)
Annet spesialområde
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Nærmere angitte andre typer anlegg
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift plantilbehør
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 17/387//



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

Utskriftsdato: 16.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	387	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dalsvingen 4, 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

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP2013
Navn	Kommunedelplan for Mo og omegn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf
Delarealer	**Delareal** 668 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 668 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1009
Navn	Området Storsteinmoen-Hestgjerdet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/5833/1009_bestemmelser_revidert_16.07.2021.pdf
Delarealer	**Delareal** 668 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Utskriftsdato: 16.03.2026

Rana kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	387	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dalsvingen 4, 8618 MO I RANA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt bolig	5 132,00 kr
Avløpsgeb areal	2 724,36 kr
Fastgebyr vann	961,88 kr
Fastgeb vann etter 01.07.25	884,92 kr
Vanngeb areal etter 01.07.25	2 109,66 kr
Avløpsgeb areal etter 01.07.25	2 506,40 kr
Fastgebyr avløp	1 166,24 kr
Fastgebyr avløp etter 01.07.25	1 072,96 kr
Vanngeb areal	2 293,10 kr
Sum	**18 851,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgeb vann	15%	1	1875.65	1/1	0 %	1 875,65 kr	468,91 kr
Fastgebyr avløp	15%	1	2317.25	1/1	0 %	2 317,25 kr	579,31 kr
Vanngeb areal	15%	187	23.92	1/1	0 %	4 473,04 kr	1 118,26 kr
Avløpsgeb areal	15%	187	28.95	1/1	0 %	5 412,81 kr	1 353,20 kr
Feiing helårsbolig småhus, hyppighet 1/4	0%	1	194.00	1/1	0 %	194,00 kr	48,50 kr
Tilsyn helårsbolig småhus, hyppighet 1/4	0%	1	225.00	1/1	0 %	225,00 kr	56,25 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2613987	2.00	1/1	0 %	5 227,00 kr	1 306,75 kr
					Sum	**19 724,75 kr**	**4 931,18 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

RANA KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STORSTEINMOEN – HESTGJERDET, ÅGÅ

§ 1.

a. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje er bebyggelsen vist med symboler.
b. Ingen bygning kan plasseres slik at de viste byggegrenser overskrides.

§ 2.

a. Boligbebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus i 1 etasje. 1-etasjes hus m/sokkel kan innredes innenfor rammen bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget passer for det. For frittliggende småhusbebyggelse skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 30% av regulert tomt. Også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd skal medtas i beregningsgrunnlaget for BYA med 18m^2 per biloppstillingsplass.

   (rev. 16.07.2021 – jf. mindre reguleringsendring nr. 17)

b. Gesimshøyder må ikke overstige 4 m for hus i en etasje uten underetasje, og 6 m for hus i en etasje med underetasje. Høyde fra ferdig terreng til murkrone må ved terrengets høyeste punkt langs muren ikke overstige 60 cm.

§ 3.

I friområdene tillates ikke oppført bygninger. Unntatt herfra er nødvendige bygninger, som leskur o.l. på lekeområdene. Plassering og utførelse skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. På tomter som grenser mot grønnstruktur og lekeplasser skal det etableres et fysisk skille langs grensen (beplantning, gjerde eller annet).

Trafokiosker, som er nødvendige for bebyggelsen, kan bygningsrådet godkjenne plassert innenfor friområdene, men de skal fortrinnsvis søkes plasser i tilknytning til annen bebyggelse.

(rev 16.07.2021 – jf. mindre reguleringsendring nr. 17)

§ 4.

a. Ved innsendelse av søknad om byggetillatelse skal vedlegges kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvordan tomten tenkes planert (opparbeidet), og hvor avkjørsel ønskes lagt. Situasjonskartet skal også vise garasjeplasseringen og størrelsen på garasjen. Dette gjelder selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig som våningshuset.
b. Atkomst fra offentlig gate (veg) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjørsel etter bygningsrådets skjønn kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel.
c. Garasjer skal bygges i eller i tilknytning til våningshuset, enten i sokkeletasje eller i tilbygg som harmonerer med huset og den øvrige bebyggelse. Grunnflata til garasjer og uthus må ikke overstige 50 m^2.

Der hvor atkomst- eller terrengforholdene ikke gjøre det mulig å bygge garasje i eller i tilknytning til bolighuset, kan den oppføres frittliggende etter godkjenning av bygningsrådet, fortrinnsvis slik det er vist på reguleringsplanen.

Bygningsrådet kan fravike denne bestemmelse i spesielle tilfeller der det finnet det ubetenkelig.

(rev. 16.07.2021 – jf. mindre reguleringsendring nr. 17)

§ 5.

På tomten tillates gjerder med inntil 65 cm høyde, eventuell støpt sokkel ikke medregnet. Gjerders utførelses, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Tørkestativ, permanente oljefat og søppelbeholdere skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for de omboende.

§ 7.

Tomtene må ikke beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Eksisterende vegetasjon skal søkes mest mulig bevart.

§ 8.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av søknader om byggetillatelse påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller innenfor naturlig avgrensede husgrupper får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

Fra disse reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Rana kommune tillate unntak når særlige grunner taler for det.

§ 10.

Etter reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, må det ikke etableres private servitutter som står i strid med disse bestemmelser.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland den 19. mars 1976

enova

Energiattest

Adresse	
Dalsvingen 4, 8618 MO I RANA	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288337**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12047517**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **387**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **197,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **178,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
273,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
371,34 kWh/m²	**66 099 kWh**

Dalsvingen 4, 8618 MO I RANA

Detaljering

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

Dalsvingen 4, 8618 MO I RANA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

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.

Tiltak 26: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87260114 / Tina Jakobsen, tlf. 915 49 363
Dalsvingen 4, 8618 Mo I Rana.
Gnr. 17, Bnr. 387, 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: 87260114
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.05.2026

EiendomsMegler 1

Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

915 49 363
tina.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no