

Velkommen til

Bergithe Hansens vei 6, 8624 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bergithe Hansens vei 6
8624 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 700 000,-
Omkostninger	kr	118 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 818 590,-

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eier
Byggeår	1996
Etasjer	2
BRA/BRA-i	122 / 117 m²
Soverom	2

Energimerke D

Bergithe Hansens vei 6 er et pent og velholdt rekkehus med en beliggenhet som gjør hverdagen både praktisk og behagelig. Her bor du i et attraktivt område der sentrum ligger bare en kort spasertur unna, samtidig som fjorden og den populære strandpromenaden er like i nærheten. Det gir en fin balanse mellom nærhet til byliv og muligheten til å trekke seg tilbake til rolige omgivelser når du ønsker det.

Boligen fremstår gjennomført og innbydende, og det nye kjøkkenet gir hjemmet et moderne og friskt uttrykk. Planløsningen er god og gir en naturlig flyt mellom rommene, noe som gjør boligen lett å bruke og enkel å trives i. Her er det rom for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster, og atmosfæren er lys og behagelig.

En fast parkeringsplass følger med, noe som gjør logistikken enkel i en ellers travel hverdag. Kort vei til butikker, servicetilbud og kollektivtransport. Samtidig ligger fjorden og strandpromenaden rett utenfor døra!

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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
Bergithe Hansens vei 6, 8624 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Gnr. 20, Bnr. 409 og Gnr. 20, Bnr. 435, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 700 000,-
Omkostninger	kr	118 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 818 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 835 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 117 500,-

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,-.

Sum omkostninger kr 118 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 14 827,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. 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 6 851,- pr. 2026

Renovasjon utføres av Helgeland Avfallsforedling IKS og faktureres 4 ganger årlig.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader kr. 1 599,-

- fellesutgifter (Strøm, beplantning, snørydding, vedlikehold i fellesareal) kr 300
- Altibox TV og kablet internett levert fra Signal kr 649
- kr. 650 for nedbetaling av anlegg for el-bil lading

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Areal
BRA - i: 117 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 122 m²
TBA: 45 m²
GUA: 127.00 m²
ALH: 5.00 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av

rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass. Det er strømuttak for motorvarmer på parkeringsplassen.

Tomt
Tomtestørrelse er 141,3 m² på eiet tomt.
Eiendommen består av to matrikkelenheter. Oppgitt areal gjelder hovedmatrikkelen. Hovedmatrikkelen 20/409 har et areal på 141,3 m² og er bebygd med rekkehus.

Eier av Bergithe Hansens vei 6 eier 1/36 av Mobekkleira sameie, gnr. 20 bnr. 435. Dette er sameiet for fellesområdene for alle husene på tunet. Det er et personlig eierskap i sameiet.

Tilleggsmatrikkelen 20/435 har et areal på 2 635,7 m², er ubebygd og består av adkomstvei og fellesområder. Tilleggstomten eies med ideell andel 1/36.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Ifølge vedlagte målebrev er arealene beregnet til henholdsvis 141 m² og 2675 m². Eventuelle arealavvik aksepteres av kjøper.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Flat opparbeidet tomt med plen og prydbusker.

Det er ukjent byggegrunn. Boligen har drenering/fuktsikring fra byggeår. Boligen har ringmur av betong. Eiendommen ligger i relativt flatt terreng. Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
1996 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 61 m²: Entré/trapperom, stue, kjøkken, vaskerom, trapperom og toalettrom.
BRA-e 5 m²: Sportsbod.

2. etasje
BRA-i 56 m²: Trapperom, tre soverom og bad/wc.

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.

Dagens bruk samsvarer ikke med godkjente bygningstegninger.
I 2. etasje er bod omgjort til soverom. I 1. etasje er matbod omgjort til wc-rom, og wc-rom inntatt i entré. Utendørs er markplatting på fasade nord og sør større enn det som er inntegnet.

Endring av tilleggsdel til hoveddel og motsatt, samt fasadeendring er søknadspliktige 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.

Bygningssakkyndig opplyser at bod benyttet som soverom i 2. etasje ikke har godkjente rømningsvinduer, men at etasjen i sin helhet tilfredsstiller krav til rømningsvei for 3 soverom.

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, og holder generelt normal standard ut ifra alder. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

Av moderniseringer utført senere år kan det nevnes:
- 2025: Markplatting på fasade mot sør.
- 2024: Markplatting på fasade mot nord.
- 2018: Ny kjøkkeninnredning.
- 2018: Avrettet gulv og støpte ned nye varmekabler på stue, kjøkken og gang i 1. etasjen.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av kompositt. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og induksjonstopp med tilhørende komfyrvakt. Ventilatorhette av merket RørosHetta.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet er fra byggeår, ingen dokumentasjon foreligger. Vegger er tekket med baderomsplater. Himling er tekket med

himlingsplater. Gulvet er tekket med fliser. Plastsluk fra byggeår i gulvet. Utslagsvask av rustfritt stål med veggmontert blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk via ventil i himling. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom.

Bad/wc 2. etasje:
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Det er plastsluker fra byggeår og smøremembran som er smurt ned i sluket. Rommet har innredning i laminert utførelse med bolleservant, speil med belysning, toalett og dusjkabinett. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Toalettrom:
Vegger er tekket med tapet. Gulv er tekket med fliser. Himling er tekket med himlingsplater. Gulvmontert toalett. Toalettrommet har mekanisk avtrekk via ventil i himling.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malt strie. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate av betong i 1. etasjen. Boligen har malt tretrapp med malt spilerekkverk av tre. Boligen har malte speildører av tre og formpressede speildører.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe og vedovn i 1. etasje. Siste tilsyn og feiing var i 2023. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger fra feier.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer på oppholdsrom, samt mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og wc.

Varmtvannstank:
Høiax varmtvannsbereder på 100 liter.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler. Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol. 1 stk. fordelerkurser med 20 amp. 12 stk. fordelerkurser med 16 amp. 3 stk. fordelerkurser med 10 amp. Siste kontroll fra Linea ble utført den 25.03.2025. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.
- Vinduer: Flere av vinduene har værslitasje. Videre bemerkes det at takvinduet er av eldre dato og må påregnes å ha begrenset restlevetid.
- Dører: Dørene fremstår som værslitte. Ytterdøren er takoverbygget og har derfor noe mindre slitasje enn balkongdørene.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avtrekksvifte/ventilasjonsaggregat for avtrekk på bad, vaskerom og wc.
- Kjøkken: Det er sprekk i induksjonstoppen. Sprekken påvirker per i dag ikke funksjonen.
- Toalettrom 1. etasje: Det er registrert bom og sprekk i fliser.
- Bad/wc 2. etasje Det er påvist sprekker i fliser. Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Gulvet har motfall fra sluk og mot yttervegg.

TG3 - Innvendig:
- Vaskerom 1. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad/wc 2. etasje: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.

TG IU - Ikke undersøkt:
- Nedløp og beslag: Taket var snødekt ved befaring, noe som gjorde det umulig å vurdere tilstanden på takbeslagene tilfredsstillende. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser av takbeslagene når taket er snøfritt.
- Balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Grunnmur og fundamenter: Det er ikke mulig å besiktige grunnmur for eventuelle sprekker på grunn av markplattinger.
- Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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. 1: Veggplater fjernet, vegg tørket, nytt avløpsrør, noen gulvplater skiftet, vegg tørket. Utført av Polygon i 2026.

Pkt. 6: Kondens i takvindu.

Pkt. 8: Gulvet i 1. etg var skeivt da vi kjøpte huset. Gulvet ble avrettet i 2018 av ufaglært.

Pkt. 12: Råteskade i vegg etter langvarig lekkasje fra avløpsrør. Materialet som det var sopp i ble fjernet, avfukter ble brukt i 2 mnd på stedet lekkasjen hadde vært. Utført av Polygon i 2026.
Pkt. 23: Fasttilkobling av varmtvannsbereder, påveggkappe med strekkavlastning og bryter med lys. Utført av Elektrosalg og installasjon i 2025. Nye varmekabler i gang, stue og kjøkken. Utført av Rana Kraft v Rune Svendsen i 2018.

Pkt. 39: En skuff i garderobeskapet i gangen 2 etg fungerer ikke. Den kan ikke tas ut. Noe som gjør at skuff nr 2 også fungerer dårlig. I dusjen er det vanskelig å justere varmt og kaldt vann.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår. Undertak av Brettex. Renner og nedløp av metall. Stige av metall til pipen. En luftehatt på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag. Saltak takkonstruksjon av tre. Undertak av Brettex. Takkonstruksjonen er isolert både i loftskillet og i sperrekonstruksjonen. Underliggende dampsperre i loftskillet. Adkomst til kaldloftet via isolert loftsluke med nedfellbar stige.

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

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Dører:
Boligen har tre ytterdører fra byggeår i 1. etasje, med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med 2-lags isolerglassfelt, og malte balkongdører av tre fra byggeår med 2-lags isolerglass.

Balkonger/terrasser:
Boligen har markplatting på fasade mot nord på ca. 22 m² med levegger av tre, og en tilsvarende markplatting på fasade mot sør på ca. 24 m². Markterrasser ble utvidet og oppgradert i 2024 og 2025.

Beliggenhet
Boligen ligger på Søndre felt i Mo i Rana sentrum. Nærhet til sentrum med alle fasiliteter som forretningssenter, teater, kino, fritidspark med badeanlegg, lege, post, buss- og togstasjon, promenade, havmannen, småbåthavn m.m.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 29.08.1996. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisitet. Det er elektriske varmekabler i gulv på stue, kjøkken, gang og vaskerom.

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.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse (B delområde A) i eldre reguleringsplan for Mobekkleira nordre del, med plan-ID 2074, datert 13.12.1994.

Eiendommen er omfattet av Kommunedelplan for Mo og omegn med plan-ID KDP2013, datert 16.06.2014. Eiendommen er avsatt til sentrumsformål (Områdenavn S). Reguleringsplanen skal fortsatt gjelde. Følgende bestemmelser er registrert gjeldende for eiendommen; Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (#5), fysisk utforming av anlegg (#2) og krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport (#4).

Eiendommen ligger i et område med kommunedelplan under arbeid. Det foreligger planforslag for Kommunedelplan for byutvikling med plan-ID KDPBU2024.

Reguleringsplankart og kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende

bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 864 261,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 457 043,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Eier
Merete Larsen og Per-Harald Larsen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 4648
Dato: 06.09.1995
Registrering av grunn

Sameieavtale
Dagboknr.: 5219
Dato: 03.10.1995
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelser om overdragelse og pantsettelse
Med flere bestemmelser

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1894
Dato: 20.04.1995
Registrering av grunn

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.

Andre relevante opplysninger
Eiendommen er en del av Mobekkleira sameie.

Eierne av boliger i boligsameiet Mobekkleira sameieforening eier i fellesskap gnr. 20, bnr. 389 (435) og alle fellesarealer i tilknytning til Mobekkleira boligfelt A og til eiendommen tilhørende bygninger, bygningsmessige og tekniske installasjoner, herunder: Adkomst til boligfeltet og kjøre- og gangveier innenfor boligfeltet. Felles parkeringsanlegg og grøntområde. Lysmaster på eiendommen. Felles parkeringsarealer. Felles lekeområde med tilhørende bygninger og installasjoner for øvrig.

Husdyr er ikke regulert i vedtektene. Dette er opp til hver enkelt huseier.

Det foreligger vedtekter samt tinglyst sameieavtale, som er vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (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 03-03-2026 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 03.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 20.02.2026
Energiattest, datert 25.02.2026
Bygningstegninger, datert 12.12.1995 og 28.06.1994
Ferdigattest, datert 29.08.1996
Målebrev 20/409, datert 06.09.1995
Målebrev 20/435, datert 20.04.1995
Tinglyst sameieavtale, datert 03.10.1995
Vedtekter sameie, datert 15.02.2019
Matrikkelrapport, datert 18.02.2026
Matrikkelkart, datert 18.02.2026
Grunnkart, datert 18.02.2026
Kommuneplankart, datert 18.02.2026
Reguleringsplankart, datert 18.02.2026
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



Velkommen til Bergithe Hansens vei 6!











Søndre felt - Sjarmerende rekkehus i sentrum | Sjønært | Utsikt | Nærhet til alt

























Plantegning





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

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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Bergithe Hansens vei 6, 8624 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 20, bnr. 409

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12315-2584 **Referansenummer:** MY2101

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

Verdi Eiendomstakst VET.NO

D
ENERGIMERKE

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

BVN GODKJENT VATROMSBEDRIFT

energiattest.no

Verdi Eiendomstakst VET.NO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Bergithe Hansens vei 6, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 409
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 som normalt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. Det er likevel verdt å bemerke at flere bygningsdeler er fra byggeår og begynner å nærme seg tidspunkt for utskifting eller oppgradering. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Rekkehus - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår. Undertak av Brettex.
Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Taket var snødekt ved befaring, noe som gjorde det umulig å vurdere tilstanden på takbeslagene tilfredsstillende. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser av takbeslagene når taket er snøfritt.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med liggende bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av Brettex.
Takkonstruksjonen er isolert både i loftskillet og i sperrekonstruksjonen. Underliggende dampsperre i loftskillet.
Adkomst til kaldloftet via isolert loftsluke med nedfellbar stige.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Boligen har tre ytterdører fra byggeår i 1. etasje, med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med 2-lags isolerglassfelt, og malte balkongdører av tre fra byggeår med 2-lags isolerglass.
Boligen har markplatting på fasade mot nord på ca. 22 m2 med levegger av tre, og en tilsvarende markplatting på fasade mot sør på ca. 24 m2. Markterrasser ble utvidet og oppgradert i 2024 oh 2025.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malt strie.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate av betong i 1. etasjen.
Eier opplyser om at gulvet i 1. etasjen ble i 2018 flyteavrettet, i denne prosessen ble det også støpt ned nye varmekabler.
Boligen har elementpipe og vedovn i 1. etasje.
Boligen har malt tretrapp med malt spilerekkverk av tre.
Boligen har malte speildører av tre og formpressede speildører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeår, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med fliser.
Plastsluk fra byggeår i gulvet.
Utslagsvask av rustfritt stål med veggmontert blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Elektriske varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk via ventil i himling.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/wc
Det opplyses om at badet er oppusset etter byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon eller årstall for når dette er utført. Takstingeniøren har estimert dette til å være gjort en gang før 2010.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Gulvet har motfall fra sluk og mot yttervegg.
Det er plastsluker fra byggeår og smøremembran som er smurt ned i sluket.
Rommet har innredning i laminert utførelse med bolleservant, speil med belysning, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av kompositt. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og induksjonstopp med tilhørende komfyrvakt.
Ventilatorhette av merket RørosHetta.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Vegger er tekket med tapet.
Gulv er tekket med fliser.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvmontert toalett.
Toalettrommet har mekanisk avtrekk via ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer på oppholdsrom, samt mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og wc.
Høiax varmtvannsbereder på 100 liter.
El-skap med automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 12 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler i entré/trapperom, stue, kjøkken og vaskerom.

Siste kontroll fra Linea ble utført den 25.03.2025. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Boligen har drenering/fuktsikring fra byggeår.
Boligen har ringmur av betong. Det er ikke mulig å besiktige grunnmur for eventuelle sprekker på grunn av markplattinger.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bergithe Hansens vei 6, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 409
1833 RANA

Beskrivelse av eiendommen

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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

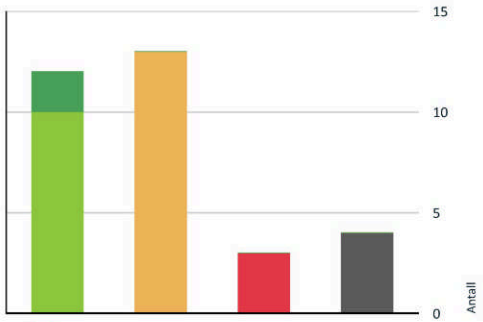
Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.
I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

2. etasje:
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som bod, var ved befaring møbelet/benyttet som soverom. Dette er en søknadspliktig bruksendring og rommet kan med bakgrunn av dette ikke anses som et godkjent soverom. Videre har rommet ikke godkjente rømningsvinduer, men etasjen i sin helhet tilfredsstiller krav til rømningsvei for 3 soverom.

Utvendig:
- Markplatting på fasade nord og sør er større enn det som er inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser/plattinger som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på under 50 cm. er ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

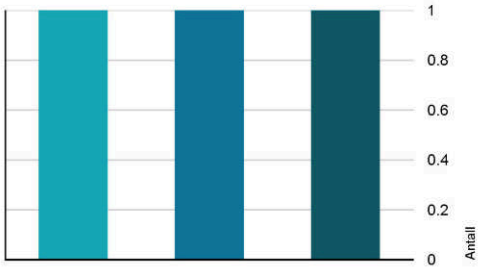
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle årstall som fremkommer i denne rapporten, for eksempel knyttet til taktekking, vinduer, drenering, bordkledning og andre bygningsdeler eller installasjoner, er basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent, tidligere salgsopplysninger eller på årstall som fremgår direkte av merking/påstempling på produktet. Opplysningene er ikke nærmere kontrollert av takstmann, med mindre annet er spesifikt angitt i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.

Gulvet har motfall fra sluk og mot yttervegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Smøremembran er ført/smurt ned i sluket. Dette gir ikke en forskriftsmessig eller sikker overgang mellom membran og sluk, og medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bergithe Hansens vei 6, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 409
1833 RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er avvik:

Flere av vinduene har værslitasje. Videre bemerkes det at takvinduet er av eldre dato og må påregnes å ha begrenset restlevetid. Eldre takvinduer tilfredsstiller ofte ikke dagens krav til tetthet, isolasjonsevne. Dette øker risikoen for luftlekkasjer, kondensdannelse og vanninntrengning, særlig ved overgang mellom taktekking og vinduets beslag. Det ble ved befaring ikke registrert noen visuelle tegn til pågående lekkasje.

Utvendig > Dører Gå til side
Det er avvik:

Dørene fremstår som værslitte. Ytterdøren er takoverbygget og har derfor noe mindre slitasje enn balkongdørene.
I forbindelse med flyteavretting/oppretting av gulv i 1. etasje har ferdig gulvnivå blitt hevet over terskelnivå ved balkongdør på stuen. Forholdet har ingen praktisk betydning for bruk av døren (utslående), men innebærer et avvik av estetisk karakter.

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.

Ved stikkprøve ble største planavvik registrert på soverom i 2. etasjen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
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 > Ventilasjon Gå til side
Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avtrekksvifte/ventilasjonsaggregat for avtrekk på bad, vaskerom og wc.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Det er sprekk i induksjonstoppen. Sprekken påvirker per i dag ikke funksjonen.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Det er avvik:

Det er registrert bom og sprekk i fliser.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er påvist sprekker i fliser.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bergithe Hansens vei 6, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 409
1833 RANA

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

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

Energimerke

A B C D E F G

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

Energikarakteren A–G:



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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1996

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eiere.

Standard
Boligen holder normal standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Oppgraderinger av nyere dato: 2025: Markplatting på fasade mot sør 2024: Markplatting på fasade mot nord 2018: Ny kjøkkeninnredning 2018: Avrettet gulv og støpte ned nye varmekabler på stue, kjøkken og gang i 1. etasjen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår. Undertak av Brettex.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

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



Taket var dekket av snø ved befaringen.

TG IU Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bergithe Hansens vei 6, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 409
1833 RANA

Tilstandsrapport

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

Taket var snødekt ved befaring, noe som gjorde det umulig å vurdere tilstanden på takbeslagene tilfredsstillende. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser av takbeslagene når taket er snøfritt.



Taket var snødekt ved befaring, noe som gjorde det umulig å vurdere tilstanden på takbeslagene tilfredsstillende.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av Brettex.
Takkonstruksjonen er isolert både i loftskillet og i sperrekonstruksjonen. Underliggende dampsperre i loftskillet.
Adkomst til kaldloftet via isolert loftsluke med nedfellbar stige.



Ved stikkprøver ble det ikke registrert fuktmerker i undertak.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere av vinduene har værslitasje. Videre bemerkes det at takvinduet er av eldre dato og må påregnes å ha begrenset restlevetid. Eldre takvinduer tilfredsstiller ofte ikke dagens krav til tetthet, isolasjonsevne. Dette øker risikoen for luftlekkasjer, kondensdannelse og vanninntrengning, særlig ved overgang mellom taktekking og vinduets beslag. Det ble ved befaring ikke registrert noen visuelle tegn til pågående lekkasje.

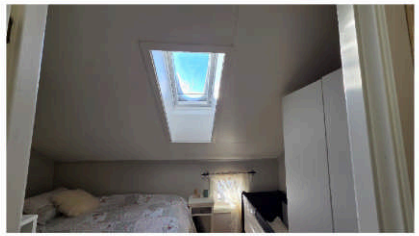
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling/utskifting av flere vinduer må påregnes.
Overvåk tilstanden på takvindu.



Flere av vinduene har værslitasje.



Takvindu

TG 2 Dører

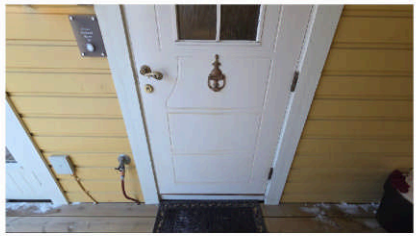
Boligen har tre ytterdører fra byggeår i 1. etasje, med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med 2-lags isolerglassfelt, og malte balkongdører av tre fra byggeår med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene fremstår som værslitte. Ytterdøren er takoverbygget og har derfor noe mindre slitasje enn balkongdørene.
I forbindelse med flyteavretting/oppretting av gulv i 1. etasje har ferdig gulvnivå blitt hevet over terskelnivå ved balkongdør på stuen. Forholdet har ingen praktisk betydning for bruk av døren (utslående), men innebærer et avvik av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av balkongdører bør vurderes.









I forbindelse med flyteavretting/oppretting av gulv i 1. etasje har ferdig gulvnivå blitt hevet over terskelnivå ved balkongdør på stuen.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bergithe Hansens vei 6, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 409
1833 RANA

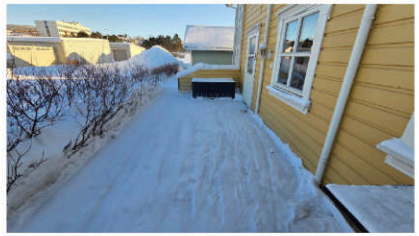
Tilstandsrapport

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har markplatting på fasade mot nord på ca. 22 m2 med levegger av tre, og en tilsvarende markplatting på fasade mot sør på ca. 24 m2. Markterrasser ble utvidet og oppgradert i 2024 oh 2025.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Markplattingen var snødekt ved befaring.

TG 1 Sportsbod

Isolert sportsbod på 5 m2.

Enkel beskrivelse:
Gulv av bjelkelag av tre.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende bordkledning.
Saltak takkonstruksjon utvendig tekket med betongtakstein.
Malt boddør av tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malt strie. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate av betong i 1. etasjen.
Eier opplyser om at gulvet i 1. etasjen ble i 2018 flyteavrettet, i denne prosessen ble det også støpt ned nye varmekabler.

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.

Ved stikkprøve ble største planavvik registrert på soverom i 2. etasjen.

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.

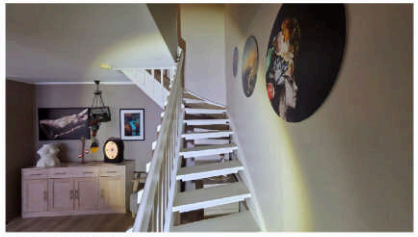
TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe og vedovn i 1. etasje.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med malt spilerekkverk av tre.



Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte speildører av tre og formpressede speildører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



Dør subber i terskel

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeår, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med fliser.
Plastsluk fra byggeår i gulvet.
Utslagsvask av rustfritt stål med veggmontert blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Elektriske varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bergithe Hansens vei 6, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 409
1833 RANA

Tilstandsrapport

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering/renovering av vaskerommet må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk.



Det ble registrert bom og sprekk i fliser.



Det ble fuktmålt ved befaring, svakt forhøyde fuktverdier ble registrert.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det opplyses om at badet er oppusset etter byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon eller årstall for når dette er utført. Takstingeniøren har estimert dette til å være gjort en gang før 2010.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



Sprekk i flis

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Gulvet har motfall fra sluk og mot yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Gulvet har motfall fra sluk og mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

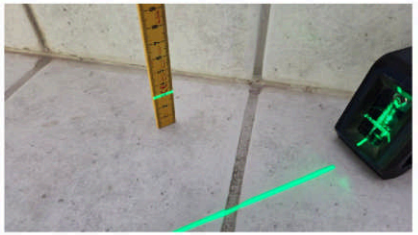
Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bergithe Hansens vei 6, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 409
1833 RANA

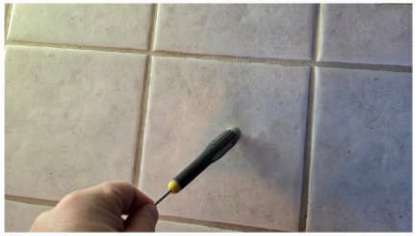
Tilstandsrapport



Gulvet har motfall fra sluk og mot yttervegg.



Gulvet har motfall fra sluk og mot yttervegg.



Bom i flis.



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

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker fra byggeår og smøremembran som er smurt ned i sluket.

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

Smøremembran er ført/smurt ned i sluket. Dette gir ikke en forskriftsmessig eller sikker overgang mellom membran og sluk, og medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må det etableres ny sluk med med klemring, samt oppbygging av ny membranløsning tilpasset sluket.
Det er påvist motfall på gulvet, og det må derfor påregnes utskifting av membran. Utbedring av fallforholdene vil samtidig innebære naturlig utskifting av eksisterende membran.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning i laminert utførelse med bolleservant, speil med belysning, toalett og dusjkabinett.



Innredning av nyere dato.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av kompositt. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og induksjonstopp med tilhørende komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekk i induksjonstoppen. Sprekken påvirker per i dag ikke funksjonen.

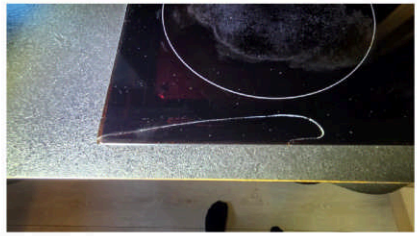
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting anses ikke som nødvendig så lenge bruksfunksjonen er intakt.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bergithe Hansens vei 6, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 409
1833 RANA

Tilstandsrapport



Sprekk i induksjonstopp.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilatorhette av merket RørosHetta.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

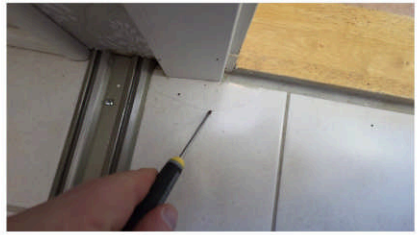
Vegger er tekket med tapet.
Gulv er tekket med fliser.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvmontert toalett.
Toalettrommet har mekanisk avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom og sprekk i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.



Sprekk i flis.



Bom i flis.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 2 Ventilasjon

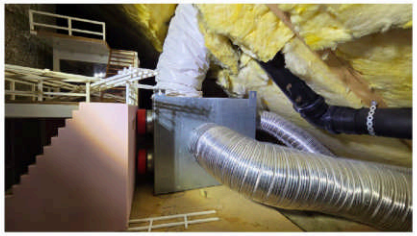
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer på oppholdsrom, samt mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og wc.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avtrekksvifte/ventilasjonsaggregat for avtrekk på bad, vaskerom og wc.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

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



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avtrekksvifte/ventilasjonsaggregat.

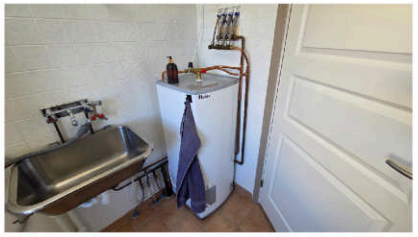
Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bergithe Hansens vei 6, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 409
1833 RANA

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannsbereder på 100 liter.



Høiax varmtvannsbereder

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.

El-skap med automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 12 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler i entré/trapperom, stue, kjøkken og vaskerom.

Siste kontroll fra Linea ble utført den 25.03.2025. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

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



El-skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Boligen har drenering/fuktsikring fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Boligen har ringmur av betong. Det er ikke mulig å besiktige grunnmur for eventuelle sprekker på grunn av markplattinger.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bergithe Hansens vei 6, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 409
1833 RANA

Tilstandsrapport

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

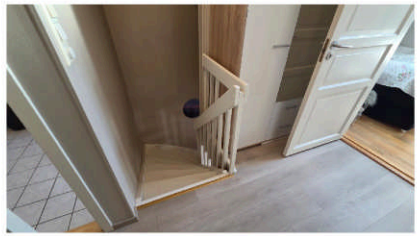
HMS-vurderingen omfatter en overordnet gjennomgang av forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet, radon, rekkverk, trapper, rømningsforhold og ytre risikoforhold.

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:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

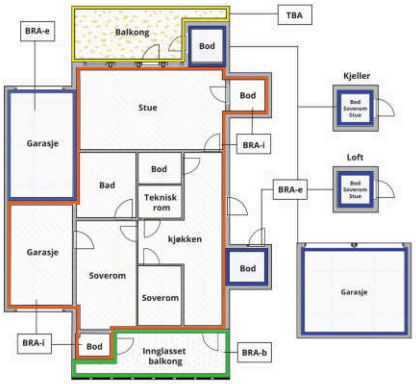
Hva er måleverdig areal?

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.

Bergithe Hansens vei 6, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 409
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	61	5		66	45		66
2. etasje	56			56		5	61
SUM	**117**	**5**			**45**	**5**	**127**
SUM BRA	**122**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/trapperom, stue, kjøkken, vaskerom, trapperom, toalettrom	Sportsbod	
2. etasje	Trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/wc		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

2. etasje:
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som bod, var ved befaring møbelet/benyttet som soverom. Dette er en søknadspliktig bruksendring og rommet kan med bakgrunn av dette ikke anses som et godkjent soverom. Videre har rommet ikke godkjente rømningsvinduer, men etasjen i sin helhet tilfredsstiller krav til rømningsvei for 3 soverom.

Utvendig:
- Markplatting på fasade nord og sør er større enn det som er inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser/plattinger som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på under 50 cm. er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført arbeider i forbindelse med vannlekkasje fra bad i 2. etasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Per-Harald Larsen	Kunde
	Merete Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	409		0	141.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bergithe Hansens vei 6

Hjemmelshaver
Larsen Merete, Larsen Per Harald

Bergithe Hansens vei 6, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 409
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Søndre felt i Mo i Rana sentrum. Nærhet til sentrum med alle fasiliteter som forretningssenter, teater, kino, fritidspark med badeanlegg, lege, post, buss- og togstasjon, promenade, havmannen, småbåthavn m.m.

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 Konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Mobekkleira, nordre del", plan-ID 2074. Ikrafttredelse 13.12.1994.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen og prydebusker.

Kommuneplan

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

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id: KDPBU2024
Navn: Kommunedelplan for byutvikling
Status: Planforslag
Plantype: Kommunedelplan

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et rekkehus fra 1996.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse og flermannsboliger.

Parkering

Parkering på fast tildelt parkeringsplass.

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med vedfyring, elektriske varmekabler i gulv samt annen elektrisk oppvarming.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt plate på mark med ringmur av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med betongtakstein.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	23.02.2026	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	66	Nei
Linea	25.03.2025	Tilsynsrapport fra Linea vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Energiattest	25.02.2026	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bergithe Hansens vei 6, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 409
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 26.02.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 117366**

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jim Thomas Løkås
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i BERGITHE HANSENS VEI 6, 8624 MO I RANA.

Navn nettkunde:	LARSEN PER HARALD
Målernummer:	6970631405832433
Anlegget ble sist kontrollert:	25.03.2025
Kontrollresultat:	Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

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

Org.nr.: 917 424 799

bankID SIGNERT 20.02.2026 Larsen, Merete

bankID SIGNERT 20.02.2026 Larsen, Per Harald

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-Harald Larsen

Merete Larsen

Boligen

Bergithe Hansens Vei 6
8624 Mo I Rana

1833-20/409/0/0

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Lekkasje i avløpsrør fra bad i 2. etg ned til 1. etg. Ble fikset av forsikring. Represjon ble utført av Polygon. Veggplater fjernet, vegg tørket, nytt avløpsrør, noen gulvplater skiftet, vegg tørket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Polygon

   Beskrivelse av arbeidet: Veggplater fjernet, vegg tørket, nytt avløpsrør, noen gulvplater skiftet, vegg tørket.

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Kondens i takvindu.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Gulvet i 1. etg var skeivt da vi kjøpte huset

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Gulvet ble avrettet.

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?

• **Ja**

Råteskade i vegg etter langvarig lekasje fra avløpsrør

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
   Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

   Firmanavn: Polygon

   Beskrivelse av arbeidet: Materialet som det var sopp i ble fjernet, avfukter ble brukt i 2 mnd på stedet lekkasjen hadde vært.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2025

Firmanavn: Elektrosalg og installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Fasttilkobling av varmtvannsbereder, påveggkappe med strekkavlastning og bryter med lys

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Rana Kraft v Rune Svendsen

Beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler i gang, stue og kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller 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?

• **Ja**

En skuff i garderobeskapet i gangen 2 etg fungerer ikke. Den kan ikke tas ut. Noe som gjør at skuff nr 2 også fungerer dårlig.
Dusjen - vanskjelig å justere varm og kaldt vann.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **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.

enova

Energiattest

Adresse	
Bergithe Hansens vei 6, 8624 MO I RANA	
Dato for energimerking **25.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263142**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18819287**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **409**
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 **1996**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **177,48 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **229,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 812 kWh**



Bergithe Hansens vei 6, 8624 MO I RANA

Detaljering

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

Bergithe Hansens vei 6, 8624 MO I RANA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 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: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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.

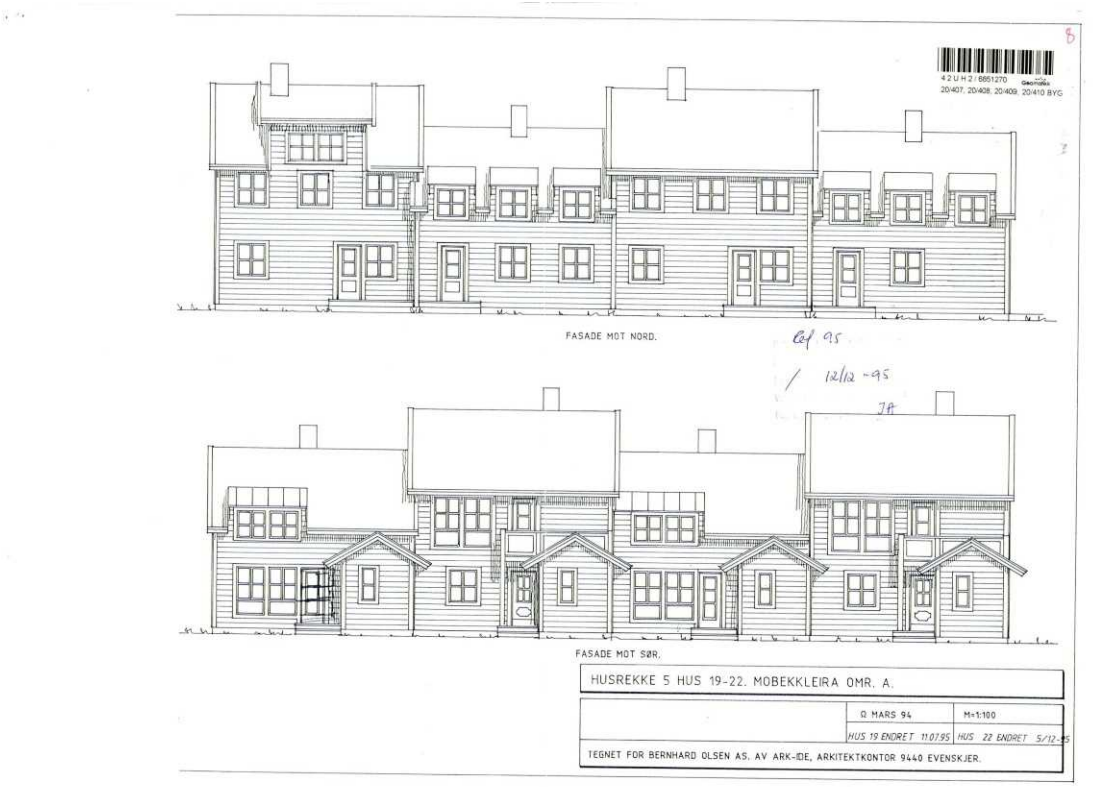
https://www.enova.no/energimerking

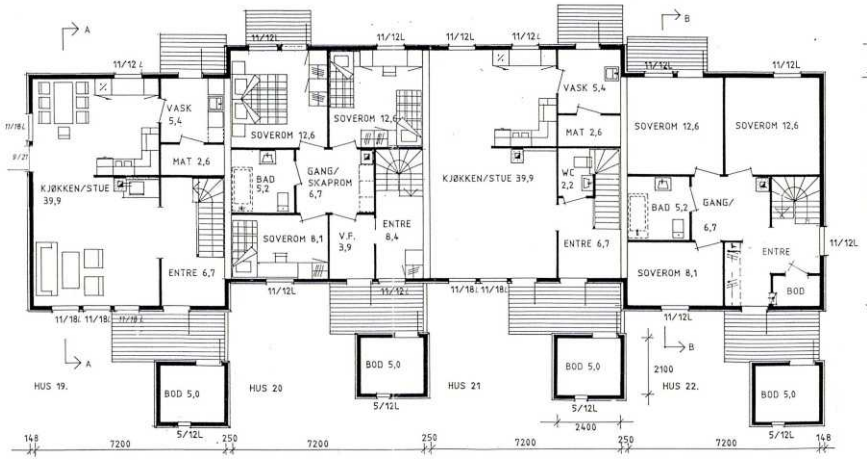
Spørsmål om energiattesten

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





1. ETG.

Ref 95
/ 12/12-95
JA

LEILIGHETER PÅ 96,8 BA + UTEBOD PÅ 5,0.

HUSREKKE 5 HUS 19-22 1. ETG.

BYGGHERRE

ADR. MOBEKKLEIRA OMRÅDE A

TEGN. ARK-IDE

MÅL. 1:100

DATO. MARS 94

PLAN 1. ETG.

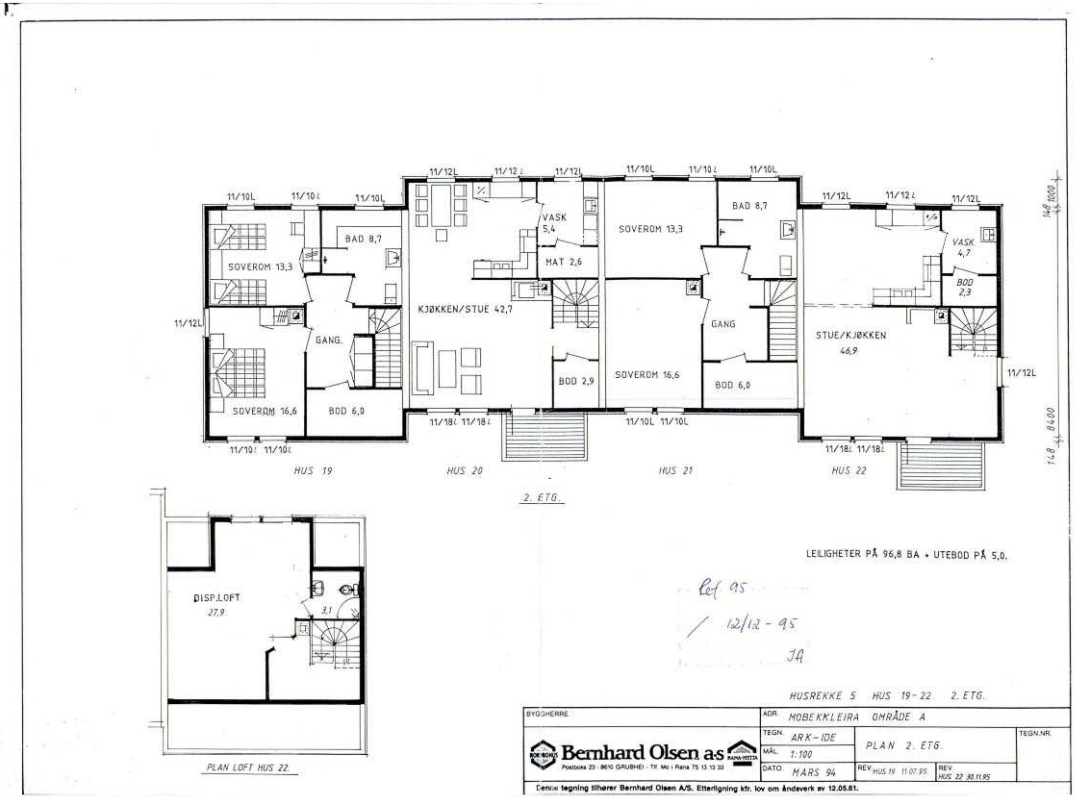
REV. HUS 19 11.07.95. REV. HUS 22 30/11-95

TEGN.NR.

Bernhard Olsen as

Postboks 23 - 8610 GRUBHEI - Tlf. Mo i Rana 75 13 13 33

Denne tegning tilhører Bernhard Olsen A/S. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.61.



2. ETG.

PLAN LOFT HUS 22

Ref 95
/ 12/12-95
JA

LEILIGHETER PÅ 96,8 BA + UTEBOD PÅ 5,0.

HUSREKKE 5 HUS 19-22 2. ETG.

BYGGHERRE

ADR. MOBEKKLEIRA OMRÅDE A

TEGN. ARK-IDE

MÅL. 1:100

DATO. MARS 94

PLAN 2. ETG.

REV. HUS 19 11.07.95. REV. HUS 22 30.11.95

TEGN.NR.

Bernhard Olsen as

Postboks 23 - 8610 GRUBHEI - Tlf. Mo i Rana 75 13 13 33

Denne tegning tilhører Bernhard Olsen A/S. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.61.

RANA KOMMUNE

FERDIGATTEST

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 1)

.

Arbeidssted	Bergithe Hansens vei 6, 8600 Mo
Gnr / bnr / fnr	20/409
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig
Byggherre	Frank Are Johann Edvartsen Eva Karin Eilertsen
Byggemelder	Bernhard Olsen as
Ansvarshavende	Bernhard Olsen

Ved avsluttende kontroll er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. prg. 93)

Merknader: Røykvarsler og brannslukkingsutstyr skal være montert. Tak- og husstige skal være tilgjengelig på eiendommen.

.

Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Ja/ja
Vannmåler:
Byggestart: 01.07.95
Areal: 117 m2

RANA BYGNINGS- OG BOLIGKONTOR. 29.08.96

Jan-Arild Sørvik
bygningskontr.

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/4648/72
Attesteringstidspunkt 2026-02-18 15:19

MÅLEBREV [X] uten grensejustering [ ] med grensejustering

Kommune: Rana Kommune

J.nr.: 90/94

Målebrev nr.:

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	20	409	
Bruksnavn/adresse			
Areal	141 m²		

Dagbokstempel: REGISTRERT - 6 SEPT. 1995 RANA SORENSKRIVEREMBETE DAGBOK NR: 4648

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

Dato for forretningen	1.9.1994
Rekvirent	Bernhard Olsen A/S
Bestyrer	Bjørn Ersdal
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av gnr.20 bnr.389 Tomt nr.21 på bebyggelsesplan Mobekkleira boligområde

Doknr: 4648 Tinglyst: 06.09.1995 Emb. 072
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Mo	1.9.1994	Roald Elsfjordstrand	Bjørn Ersdal

Tinglysing

Dagbokstempel | Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l)

Gnr	Bnr	Festenr
20	409	

Representasjonspunkt: X 926412 Y 40990 Z

Kartblad: DU194-1-60 [X] Landsnett

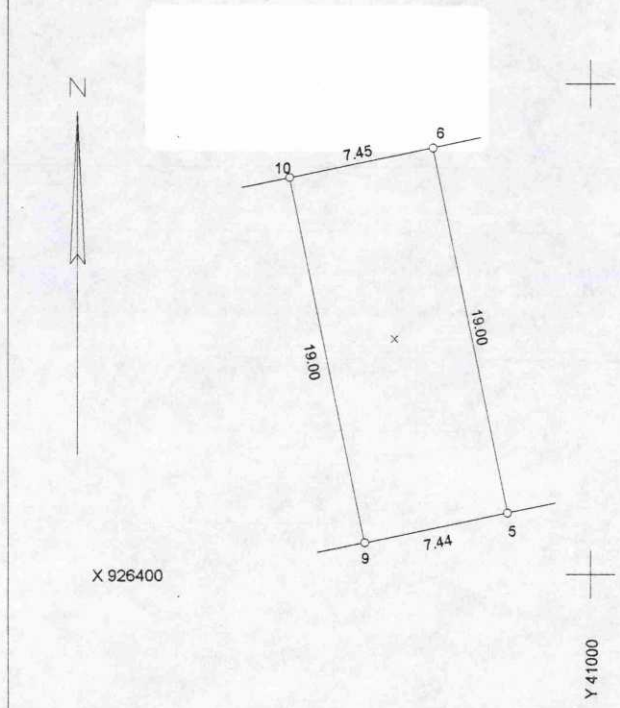
Målestokk: 1:250 Areal: 141 m²

MÅLEBREVKART

Jnr: 90/94

Målebrev nr:

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
5	926403.14	40995.77			
			7.44		
9	926401.64	40988.48			
			19.00		
10	926420.25	40984.65			
			7.45		
6	926421.75	40991.95			
			19.00		



Kommune: **RANA KOMMUNE**

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

J.nr.: 49/95

Målebrev nr.:

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	20	435	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	2675 m²		

Dagbokstempel
REGISTRERT
20 APR. 1995
RANA
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOK NR: 1894

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

Dato for forretningen	18.4.95
Rekvirent	Bernhard Olsen A/S v/adv.Ø.Trønsdal,
Bestyrer	Bjørn Ersdal
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av gnr.20 bnr.389 Parsellen er regulert til fellesareal i henhold til bebyggelsesplan Mobekkleira reg.plan nr.272

Doknr. 1894 Tinglyst: 20.04.1995 Emb. 072
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

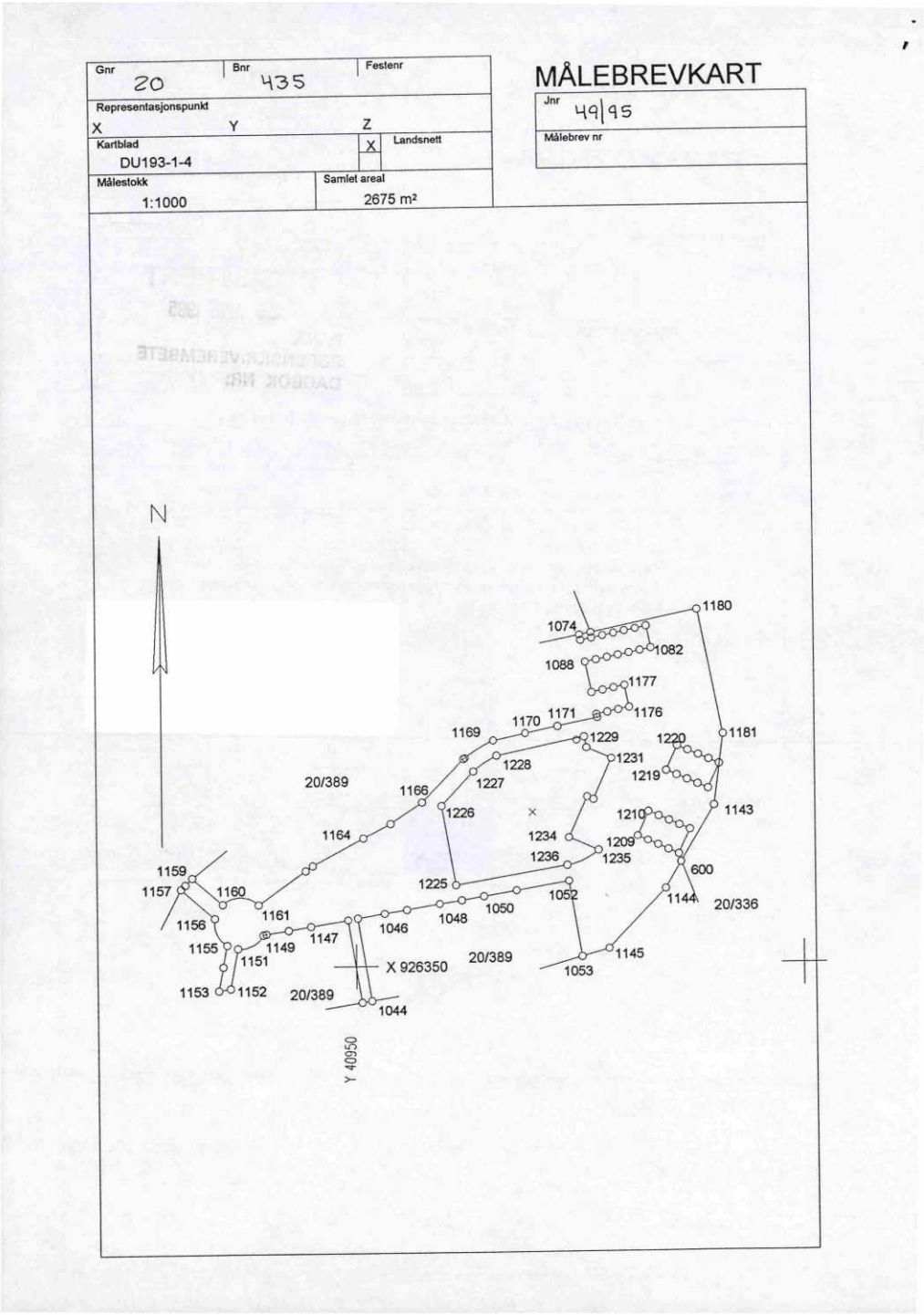
Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Mo	18.4.95	Roald Elsfjordstrand	Bjørn Ersdal

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l)



435.TXT

Gnr. 20 Bnr. 435 Areal 2675 KvM X 926384 Y 40990

PUNKT MERKING	X	Y	SIDE	RADIUS
1040	926341.95	40951.28	18.61	
1146	926360.31	40948.25	8.52	
1147	926358.92	40939.84	5.05	
1148	926358.10	40934.86	5.05	
1149	926357.28	40929.88	.72	
1150	926357.16	40929.17	6.81	5.75
1151	926354.15	40923.50	9.03	
1152	926345.28	40921.79	2.66	
1153	926344.84	40919.17	5.39	
1154	926350.13	40920.18	4.92	
1155	926354.96	40921.11	6.95	5.75
1156	926360.92	40918.44	9.92	
1157	926367.52	40911.03	1.38	40.00
1158	926368.50	40912.00	2.11	100.00
1159	926370.00	40913.49	8.93	
1160	926364.07	40920.17	8.88	5.75
1161	926363.91	40928.19	12.87	
1162	926371.33	40938.71	1.99	
1163	926372.48	40940.34	12.98	
1164	926378.52	40951.83	7.00	
1165	926381.77	40958.03	8.59	
1166	926386.53	40965.18	13.33	
1167	926396.09	40974.47	.43	30.00
1168	926396.30	40974.84	7.45	30.00
1169	926400.15	40981.19	7.44	
1170	926401.65	40988.48	7.44	
1171	926403.14	40995.77	8.99	
1172	926404.94	41004.58	.76	
1173	926405.68	41004.43	2.50	
1174	926406.18	41006.88	2.50	
1175	926406.68	41009.33	2.50	
1176	926407.18	41011.78	5.00	
1177	926412.08	41010.77	2.50	
1178	926411.57	41008.32	2.50	
1179	926411.07	41005.87	2.49	
1089	926410.57	41003.43	7.00	
1088	926417.43	41002.02	2.50	
1087	926417.93	41004.47	2.50	
1086	926418.43	41006.92	2.50	
1085	926418.94	41009.37	2.50	
1084	926419.44	41011.82	2.50	
1083	926419.94	41014.27	2.50	
1082	926420.44	41016.72	5.00	
1081	926425.34	41015.71	2.50	
1080	926424.83	41013.26	2.49	
1079	926424.33	41010.82	2.50	
1078	926423.83	41008.37	2.50	
1077	926423.33	41005.92	2.50	
1076	926422.83	41003.47	2.50	
1075	926422.33	41001.02	1.25	

Side 1

435.TXT

1074	926423.55	41000.77	2.58
1102	926424.07	41003.30	24.16
1180	926428.92	41026.97	28.39
1181	926401.06	41032.42	16.07
1143	926385.13	41030.34	14.55
600	926372.55	41023.02	6.82
1144	926366.66	41019.59	18.40
1145	926353.46	41006.77	6.24
1053	926351.72	41000.78	17.03
1052	926368.52	40998.01	12.02
1051	926366.57	40986.15	7.45
1050	926365.35	40978.80	5.05
1049	926364.53	40973.82	5.06
1048	926363.71	40968.83	7.45
1047	926362.49	40961.48	5.05
1046	926361.67	40956.50	6.13
1045	926360.67	40950.45	18.60
1044	926342.32	40953.48	2.23

Teig nr.: 2 X 926379 Y 41019

PUNKT MERKING	X	Y	SIDE	RADIUS
1205	926374.35	41022.55	2.50	
1206	926375.37	41020.27	2.51	
1207	926376.39	41017.98	2.50	
1208	926377.41	41015.70	2.50	
1209	926378.43	41013.42	6.00	
1210	926383.91	41015.87	2.50	
1211	926382.89	41018.15	2.50	
1212	926381.87	41020.43	2.50	
1213	926380.85	41022.71	2.51	
1214	926379.83	41025.00	6.00	

Teig nr.: 3 X 926394 Y 41026

PUNKT MERKING	X	Y	SIDE	RADIUS
1215	926388.96	41029.07	2.50	
1216	926389.98	41026.79	2.50	
1217	926391.00	41024.51	2.51	
1218	926392.02	41022.22	2.50	
1219	926393.04	41019.94	6.00	
1220	926398.52	41022.39	2.50	
1221	926397.50	41024.67	2.50	
1222	926396.48	41026.95	2.51	
1223	926395.46	41029.24	2.50	
1224	926394.44	41031.52	6.00	

Teig nr.: 4 X 926384 Y 40988

435.TXT

PUNKT MERKING	X	Y	SIDE	RADIUS
1225	926367.86	40972.53	18.10	
1226	926385.70	40969.46	10.46	
1227	926393.30	40976.64	6.28	26.50
1228	926396.72	40981.89	20.17	
1229	926400.77	41001.65	2.50	
1230	926398.32	41002.16	5.99	
1231	926395.87	41007.63	10.00	
1232	926386.74	41003.56	1.50	
1233	926387.36	41002.19	10.00	
1234	926378.23	40998.11	7.13	
1235	926375.32	41004.62	7.82	14.00
1236	926372.01	40997.65	25.46	

REGISTRERT
3 OKT. 1995
RANA
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOK NR: 5219

S A M E I E A V T A L E

for fellesarealer ved Mobekkleira boligfelt A

For eiendommen gnr. 20 bnr. 435 i Rana gjelder følgende sameieavtale:

Doknr: 5219 Tinglyst: 03.10.1995 Emb. 072
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hva avtalen omfatter

Avtalen regulerer den enkelte sameiers rettigheter og forpliktelser i tilknytning til eiendommen.

Eiendommen omfatter alle fellesarealer i tilknytning til Mobekkleira boligfelt A og de til eiendommen hørende bygninger, bygningsmessige og tekniske installasjoner.

Avtalen regulerer likeledes det forhold at sameiet samtidig er boligfeltets velforening.
Som velforening er sameiets formål å ivareta medlemmenes felles interesser med hensyn til de arealer og de anlegg som ligger til felles benyttelse for den enkelte bo-enhet i samsvar med denne avtalens bestemmelser.

2. Eiendomsretten til eiendommen

2.1 Eiendomsretten er fordelt på antallet bo-enheter til en hver tid på Mobekkleira boligfelt A - ved inngåelsen av avtalen 36 bo-enheter.
Ved endring av antallet bo-enheter endres antallet eiere av nærværende eiendom tilsvarende.

2.2 Hver bo-enhet har like rettigheter og forpliktelser til nærværende eiendom, uavhengig av bo-enhetens størrelse.

forts.s.2

2.3 Den enkelte eier er uberettiget til å disponere over sin eierandel av nærværende eiendom uten at dette skjer sammen med den enkeltes bo-enhet.
Eierandeler kan således ikke overdras eller pantsettes uten at dette skjer sammen med den enkelte bo-enhet.

2.4 Ved salg eller fremleie av boligenhet plikter sameieren skriftlig å melde fra om dette til sameiets styre.

3. Hva sameiet omfatter

Eiendommen omfatter arealer avsatt til:

- Atkomst til boligfeltet og kjøre- og gangveier innenfor boligfeltet.
- Felles grøntområde.
- Felles lekeområde med tilhørende bygning og installasjoner forøvrig.
- Lysmaster på nærværende fellesområde.
- Felles parkeringsarealer med de reservasjoner om kostnadsfordeling som fremgår nedenfor.

Formålet med eiendommen kan ikke endres uten at samtlige sameiere samtykker i slik endring.

4. Bruken av eiendommen

Hver enkelt eier og dennes husstand er like berettiget til bruk av arealer og installasjoner av nærværende eiendom.
Bruken skal utøves i samsvar med formålet, og rettighetshaverne er pliktet til å ta tilbørlig hensyn til de øvrige rettighetshavere slik at disses bruk ikke hindres eller vanskeliggjøres. Dersom en sameier, et medlem av dennes husstand eller andre som en av disse gir adgang til arealene, skader sameiet, er den aktuelle sameier pliktig til å erstatte skaden i forhold til sameiet.

forts.s.3

5. Sameiermøtet

5.1 Minst en gang i året - senest innen 1. mai - skal innkalles til sameiermøte.
I dette sameiermøtet skal styret fremlegge til behandling:
- Revisorbekreftet årsregnskap for foregående år.
- Forslag til disponering av overskudd eller dekning av underskudd.
- Valg i henhold til bestemmelsene i denne avtale.
- Utkast til budsjett for inneværende år.

5.2 Sameiermøtet innkalles skriftlig med minst 14 - fjorten - dagers varsel.
I sameiermøtet har hver av bo-enhetene 1 stemme.
Vedtak i sameiermøtet treffes med simpelt flertall.
Beslutninger som endrer sameiets formål, eller pålegger den enkelte sameier vesentlig økning i de økonomiske forpliktelsene, krever likevel samtykke fra alle eiere.
Likeledes krever endring av denne sameieavtale tilslutning fra minst 2/3 av sameierne.
Endring av vedtektene som endrer formålet eller pålegger sameierne vesentlige økninger i de økonomiske forpliktelsene, krever likevel samtykke fra samtlige sameiere.

5.3 Styret er berettiget til å innkalle til sameiermøte også ellers når uttalelse fra eierne er ønskelig eller når minst 6 sameiere skriftlig krever dette.
Inkallingsfristen er den samme som for det årlige sameiermøtet.

forts.s.4

6. Styre og revisor

6.1 Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges av det årlige sameiermøtet og som samtidig skal være styre for velforeningen i Mobekkleira boligfelt A. Det skal dessuten velges 1 varamedlem til styret.
Styremedlemmenes funksjonstid er 2 - to - år, mens varamedlemmets funksjonstid er 1 - ett - år.
Ved konstitueringen avgjøres ved loddtrekning hvem av de valgte styremedlemmene som skal ha funksjonstid på 1 år.

6.2 Mellom de årlige sameiermøtene har styret fullmakt til å ivareta sameiets interesser og å forestå driften av dette, imidlertid slik at styret må holde seg innenfor det budsjett som er godkjent av årsmøtet.
Styret kan ansette forretnings-/regnskapsfører og fastsetter i tilfelle selv arbeidsoppgaver og honorar for denne.
Styret plikter å påse at forretningsføreren før utløpeet av fristen for innlevering av selvangivelse utarbeider lovbestemt oppgave for sameiernes andel av formue og gjeld i sameiet.
Styret tegner i fellesskap sameiet, men kan ikke meddele prokura.
Styret kan ikke treffe beslutninger i strid med sameiets formål eller vedtak som påfører sameierne vesentlige økninger i de økonomiske utgifter.
Styret kan heller ikke ta opp lån eller pantsette eiendommen.

6.3 Sameiet skal ha revisor som velges av sameiermøtet.
Revisoren skal ha god regnskapskunnskap.

forts.s.5

7. Sameiets utgifter

7.1 Hver av sameierne er pliktig til å innbetale til sameiet et månedlig beløp til dekning av driftsutgifter for:

- Vedlikehold av fellesarealer, bygningsmessige eller tekniske installasjoner.
- Belysning av fellesarealer og felles installasjoner.
- Forsikring og eiendomsskatt.
- Snøbrøyting og sandstrøing.
- Evt. regnskaps- revisjonskostnader, samt vaktmestertjenester.

7.2 Kostnader under pkt. 7.1 fordeles likt mellom hver enkelt sameier, imidlertid slik at kostnadene til strøm så langt angår den enkelte parkeringsplass og garasje kun skal falle på de av sameierne som disponerer parkeringsplass og garasje.

7.3 Utgifter til strøm for parkeringsplasser og garasjer inngår i sameiets abonnement, imidlertid slik at det er installert minusmålere for den enkelte plass/garasje som gjør sameiet i stand til å fakturere hver enkelt dennes strømforbruk.

7.4 De månedlige beløp innbetales uoppfordret og uten løpedager innen hver den 15. i måneden til sameiets bankkonto, imidlertid slik at innbetaling fra sameierne i senterbygget finner sted samlet.
Etter forfall beregnes morarenter etter den sats som gjelder til en hver tid - p.t. 15 % p.a.

forts.s.6

7.5 Dersom årsoppgjøret viser underskudd eller overskudd og det årlige sameiermøtet ikke beslutter at underskudd skal dekkes av tidligere års overskudd eller overskudd skal bli stående i sameiet, skal den enkeltes andel av overskudd utbetales innen 30 - tretti - dager etter at sameiermøtets beslutning er truffet.
Tilsvarende andel av underskudd skal innbetales av den enkelte sameier etter påkrav fra styret med en betalingsfrist på 30 - tretti - dager.

Mo, den 2. oktober 1995

FOR B. OLSEN AS

Sameieavtale for Mobekkleira sameie

Knr. 1833, gnr. 20, bnr. 389

1 Sameiegjenstand

1.1 Om sameiegjenstanden

Eierne av boliger i boligsameiet Mobekkleira sameieforening eier i fellesskap knr. 1833 gnr. 20, bnr. 389 (heretter «Eiendommen») og alle fellesarealer i tilknytning til Mobekkleira boligfelt A og til eiendommen tilhørende bygninger, bygningsmessige og tekniske installasjoner, herunder:
- Adkomst til boligfeltet og kjøre- og gangveier innenfor boligfeltet.
- Felles parkeringsanlegg og grøntområde. - Lysmaster på eiendommen.
- Felles parkeringsarealer med de reservasjoner om kostnadsfordeling som fremgår nedenfor.

Denne avtalen regulerer sameiernes rettigheter og forpliktelser som sameiere i Eiendommen.

Vedlagt denne sameieavtalen følger et kart over Eiendommen.

1.2 Grensesnitt mot øvrige eiendommer

Eiendommen grenser mot flere andre eiendommer, herunder sameiernes egne eiendommer. Grensen til Eiendommen fremkommer av matrikkelen.

2 Sameiebrøken

Det er totalt 36 boenheter i Mobekkleira boligfelt A. Eierne til enhver tid av boenheter i Mobekkleira boligfelt A har én ideell andel hver i sameiet. Ved en eventuell endring av antall boenheter endres sameiebrøken tilsvarende.

Sameiere i boligfeltet er per i dag følgende eiendommer:

Adresse	Nr.	Gnr/bnr/snr	Bruksenhet
1 Bergithe Hansens vei	4	20/410	
2 Bergithe Hansens vei	6	20/409	
3 Bergithe Hansens vei	8	20/408	
4 Bergithe Hansens vei	9	20/411	H101
5 Bergithe Hansens vei	9	20/411	H102
6 Bergithe Hansens vei	9	20/411	H103
7 Bergithe Hansens vei	9	20/411	H104
8 Bergithe Hansens vei	9	20/411	H201
9 Bergithe Hansens vei	9	20/411	H202
10 Bergithe Hansens vei	9	20/411	H203
11 Bergithe Hansens vei	9	20/411	H204
12 Bergithe Hansens vei	9	20/411	H301
13 Bergithe Hansens vei	9	20/411	H302
14 Bergithe Hansens vei	9	20/411	H303
15 Bergithe Hansens vei	9	20/411	H304
16 Bergithe Hansens vei	10	20/407	
17 Bergithe Hansens vei	12	20/406	
18 Bergithe Hansens vei	14A	20/405/1	
19 Bergithe Hansens vei	14B	20/405/2	
20 Bergithe Hansens vei	16A	20/404/1	
21 Bergithe Hansens vei	16B	20/404/2	
22 Bergithe Hansens vei	18	20/403	
23 Ola Grotnes vei		5	20/433
24 Ola Grotnes vei		7	20/390
25 Ola Grotnes vei		9	20/391
26 Ola Grotnes vei		11	20/392
27 Ola Grotnes vei		13	20/393
28 Ola Grotnes vei		15	20/394
29 Ola Grotnes vei		17	20/395
30 Ola Grotnes vei		19	20/396
31 Ola Grotnes vei		21	20/397
32 Ola Grotnes vei		23	20/398
33 Ola Grotnes vei		25	20/399
34 Ola Grotnes vei		27	20/400
35 Ola Grotnes vei		29	20/401
36 Ola Grotnes vei		31	20/402

3 Bruk av eiendommen

3.1 Generell bruk

Hver sameier har lik rett til bruk av Eiendommen. Sameierne plikter å ta behørig hensyn til de øvrige sameiere slik at deres bruk ikke hindres eller vanskeliggjøres. Bruk skal utføres i samsvar med Eiendommens formål og Eiendommen må ikke brukes slik at eiendommen eller sameierens eiendeler eller øvrig eiendom påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Dersom en sameier, et medlem av dennes husstand eller andre som en av disse gir adgang til arealene, skader sameiet, er den aktuelle sameier pliktig til å erstatte skaden i forhold til sameiet.

Det er utarbeidet oversikt over vedtatte husfarger for hver eiendom i Sameiet. Disse farger kan ikke endres av hver enkelt sameier. Ved ønske om endring av farge på hus/garasjer/boder, må en helhetlig plan for hele området, som beskriver fargen på hver enkelt seksjon fremlegges og godkjennes av årsmøte med minst 2/3 dels flertall.

3.2 Bruk av parkeringsplasser

Det er totalt 23 antall boenheter i boligfeltet som eier garasje.

De boenhetene/sameierne som **ikke** har garasje har bruksrett til én tildelt parkeringsplass per boenhet. Denne bruksretten følger boenheten (gnr/bnr).

Det er kun mulig å leie ut parkeringsplasser som disponeres av den enkelte sameier internt blant de øvrige sameierne.

Det er 4 gjesteparkeringer tilknyttet sameiet. Disse benyttes fritt av **besøkende til beboerne.**

I tillegg til dette disponerer sameiet 4 parkeringsplasser som tildeles til sameiere etter søknad.

Ved eventuelle ventelister tildeles plass etter tur.

Er det flere søkere med samme søkeransiennitet til en plass, avgjøres tildeling ved loddtrekning av styret.

Leie for parkeringsplassene betales iht. årsmøte vedtak.

Av kartet som er vedlagt denne sameieavtalen så fremkommer det en oversikt over parkeringsplassene.

4 Vedlikehold mv.

Sameiet skal ivareta sameiernes felles interesser knyttet til Eiendommen og de anlegg som er tilknyttet denne.

Dugnadsarbeide vil bli organisert der dette er mulig. Det er forventet at sameierne deltar i dugnadsarbeide for å holde felleskostnader på lavest mulig nivå.

5 Rettslig rådighet

Den enkelte sameier er uberettiget til å disponere over sin ideelle eierandel i Eiendommen, herunder overdra eller pantsette den, uten at dette skjer sammen med boenheten.

6 Fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter

6.1 Om Sameiets utgifter

Sameiet er i fellesskap ansvarlig for å dekke alle utgifter blant annet til:
- Vedlikehold av fellesarealer, bygningsmessige eller tekniske installasjoner
- Forsikring og eiendomsskatt
- Snøbrøyting og sandstrøing
- Regnskaps- og revisjonskostnader
- Vaktmestertjenester
- Utgifter til felles lyspunkt
- strømutgifter til garasjer, motorvarmer og felles strøm

Sameiet skal for øvrig dekke alle nødvendige utgifter til normal drift av sameiet
.

6.2 Fordeling av Sameiets utgifter

De årlige kostnadene for løpende drift og vedlikehold av Eiendommen og evt infrastrukturanlegg og tekniske anlegg på Eiendommen er sameiets ansvar i fellesskap, likevel slik at den enkelte sameier kun hefter for kostnadene i henhold til sin ideelle andel (proratarisk ansvar).

6.3 Betaling av fellesutgifter

Sameierne betaler forskuddsvis et fast beløp til sameiets konto innen den 20. i hver måned til dekning av sameiets utgifter.

Per 1. mai 2018 er dette beløpet kr 300,-.

De av sameierne som i tillegg inngår avtaler om andre fellestjenester i boligfeltet, som for eksempel «Alt i Box», skal betale dette i tillegg. Slike kostnader blir lagt på det månedlige beløpet.

6.4 Manglende betaling av fellesutgifter

Ved manglende betaling av fellesutgifter, påløper det et purregebyr på **10 %** av hvert månedsavdrag som ikke er betalt innen betalingsfrist 20. i måneden.

Purregebyret vil bli lagt til neste måneds fellesutgifter.

6.5 Ved salg av boenhet

Den enkelte sameier plikter å være ajour med betaling av fellesutgifter ved salg av egen boenhet. Dersom dette ikke overholdes, har styret eller forretningsfører fullmakt til å gjøre krav gjeldende ovenfor den nye sameieren. Den som kjøper en seksjon hvor det fremkommer restanser fra tidligere eier, hefter således for disse og må i tilfelle gjøre regresskrav overfor selger.

6.6 Fordeling av over- og underskudd

Inntekter av eiendommen skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Sameiermøtet skal beslutte om overskuddet skal utbetales eller ikke.

Dersom årsoppgjøret for sameiet viser underskudd, og det årlige sameiermøtet ikke beslutter at underskudd skal dekkes av tidligere års overskudd eller bli stående i sameiet, skal den enkelte sameier betale en andel av underskuddet tilsvarende sin ideelle andel etter påkrav fra styret med en betalingsfrist på 30 dager.

7 Sameiermøtet

7.1 Sameiermøtet

Sameiermøte/årsmøte heretter kalt sameiermøte, skal avholdes innen 1. juni hvert år. Sameiermøtet skal innkalles skriftlig med minst 14 dagers varsel. Innkalling og saksdokumenter oversendes skriftlig eller elektronisk iht ønske/avtale med den enkelte sameier.

På sameiermøtet skal følgende saker behandles:
- Beretning/årsmelding
- Revisorbekreftet sameieregnskap for foregående år
- Utkast til budsjett for inneværende år
- Valg av styre
- Andre saker etter forslag fra styret eller sameiere.

Det skal føres protokoll fra sameiermøtet som skal signeres av styreleder og en annen deltaker på møtet.

7.2 Ekstraordinært sameiermøte

Styret er berettiget til å innkalle til sameiermøte også ellers når uttalelser fra eierne er ønskelig eller når minst seks sameiere skriftlig krever dette.

Innkallingsfristen og krav om protokoll er den samme som for det årlige sameiermøtet.

7.3 Stemmegivning

I sameiermøtet har hver boenhet én stemme.
Eier kan møte med skriftlig fullmakt.

Det kreves ⅔-dels flertall av de fremmøtte sameierne for vedtak om:

- Innkreving av årlige utgifter ut over godkjent budsjett.

- Endring av sameieavtalen

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere på det aktuelle tidspunkt for å fatte vedtak som endrer sameiets formål eller pålegger den enkelte sameier vesentlig økning i de økonomiske forpliktelsene.

Øvrige vedtak treffes med simpelt flertall blant de fremmøtte sameierne.

8 Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndighet

Mellom det årlige sameiermøtet har styret fullmakt til å ivareta sameiets interesser, og å forestå driften av dette, imidlertid slik at styret må holde seg innenfor det budsjett, vedtak og beslutninger for øvrig som er fattet av sameiermøtet.

Styret kan ikke
- fatte vedtak eller treffe beslutninger som påfører sameierne vesentlige økninger i de økonomiske utgiftene.
- ta opp lån eller pantsette eiendommen uten vedtak av sameiermøtet.
- treffe beslutninger i strid med Sameiets formål

Styret skal lede sameiet i samsvar med lov, vedtekter og sameiermøtets vedtak.

Styret skal føre forsvarlig regnskap for sameiet.

Styreleder og ett styremedlem kan i fellesskap signere for sameiet (signaturrett). Styreleder og ett styremedlem gis fullmakt/prokura til å representere sameiet i forhold til bankforbindelse, kraftleverandør og andre leverandører m.h.t. drift og vedlikehold av fellesanlegg.

8.2 Valg av styre og styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre med fire medlemmer. Styret består av leder, regnskapsansvarlig og to styremedlemmer. I tillegg skal Senterbyggets (Bergithe Hansens vei 9) styreleder representeres i styret. Øvrige medlemmer velges fra eneboligtomtene.

Styret velges i sin helhet av det årlige sameiermøtet.

Styremedlemmene i styret skal velges for og skal ha en funksjonstid på to år. Leder og et styremedlem skal velges samtidig ett år. Regnskapsansvarlig og ett styremedlemm skal velges samtidig ett år – det påfølgende år etter valg av leder og et styremedlem.

8.3 Revisor

Styret skal ha revisor som velges av sameiermøtet. Revisoren skal ha god regnskapskunnskap.

8.4 Godtgjørelse til styret

Leder og regnskapsansvarlig skal motta godtgjørelse. Godtgjørelsen skal fastsettes hvert år på sameiermøtet.

9 Tvisteløsning

Eventuelle tvister om forståelse av og utfylling av avtalens bestemmelser skal løses ved de ordinære domstolene med eiendommens adresse som verneting

Mo I Rana 15.02.2019

Vedlegg :

1 Navneliste godkjent vedtekt – 2 bilag
2 Kart over eiendommen – 4 bilag
3 Farvebehandling av boligene- spesifiserte farger – 2 bilag
4 Referat fra ekstra ordinært årsmøte – 2 bilag
5 Referat årsmøte Senterbygg (Bergithe Hansens vei 9)

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 409	**Kommune:**	1833	Rana
Adresse:				
Veiadresse:	Bergithe Hansens vei 6, gatenr 1422 8624 Mo i Rana	**Grunnkrets:**	203	Fageråsen
		Valgkrets:	2	Mo
		Kirkesogn:	10030101	Mo
		Tettsted:	7631	Mo i Rana

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	05.09.1995	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	141,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.09.1995	Avgiver	1833/20/389	-141,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/20/409	141,0

Gårdsnummer 20, Bruksnummer 409 i 1833 RANA kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergithe Hansens vei 6	Bolig	117,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	65,0	Rammetillatelse:	28.06.1994
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	117,0	Igangset.till.:	01.07.1996
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	117,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.08.1996
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18819287			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		65,0		65,0				
H02			52,0		52,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 18.02.2026 15:24 – Sist oppdatert 18.02.2026 15:24
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	20	/	409	/	0	/	0



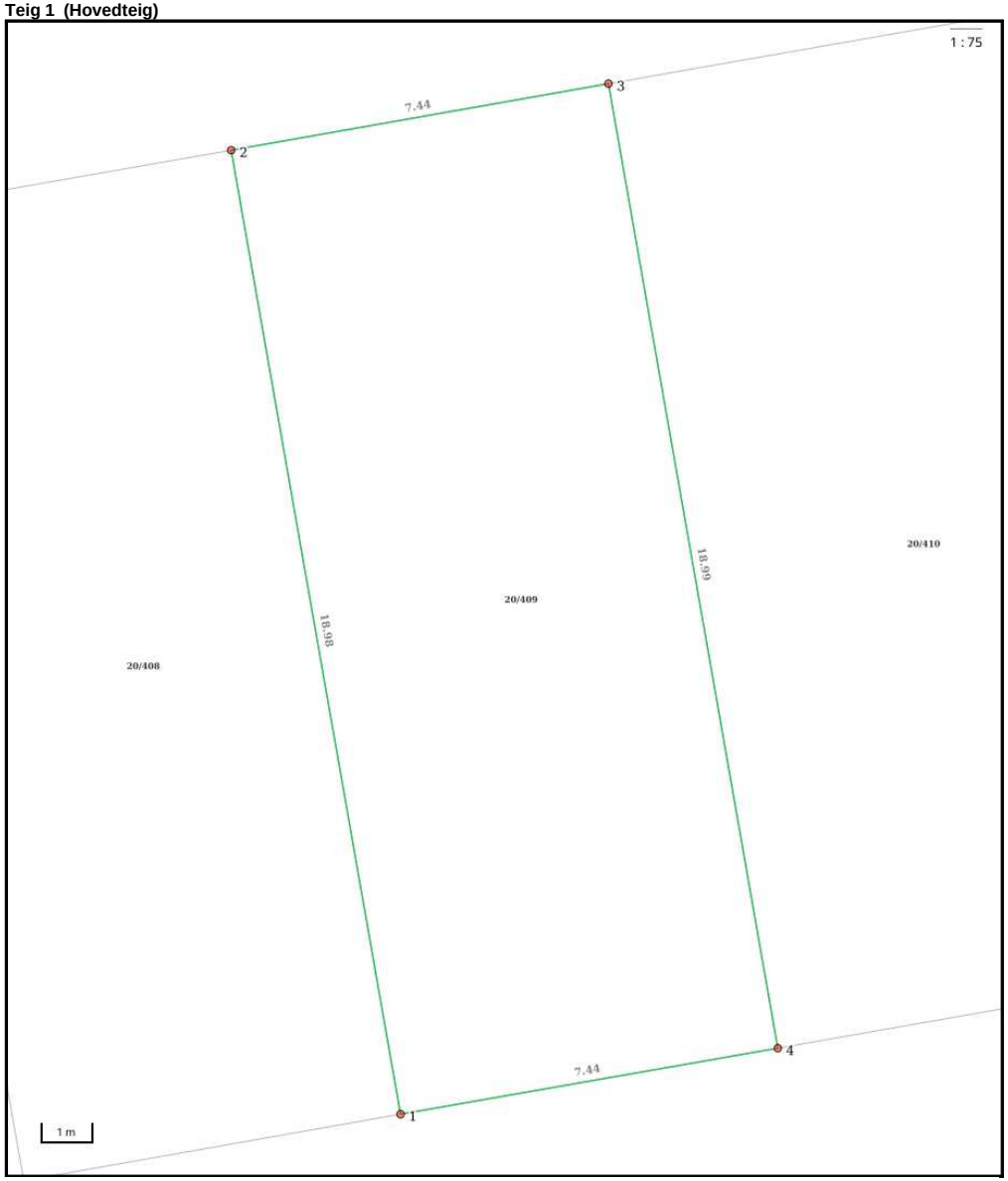
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 141,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

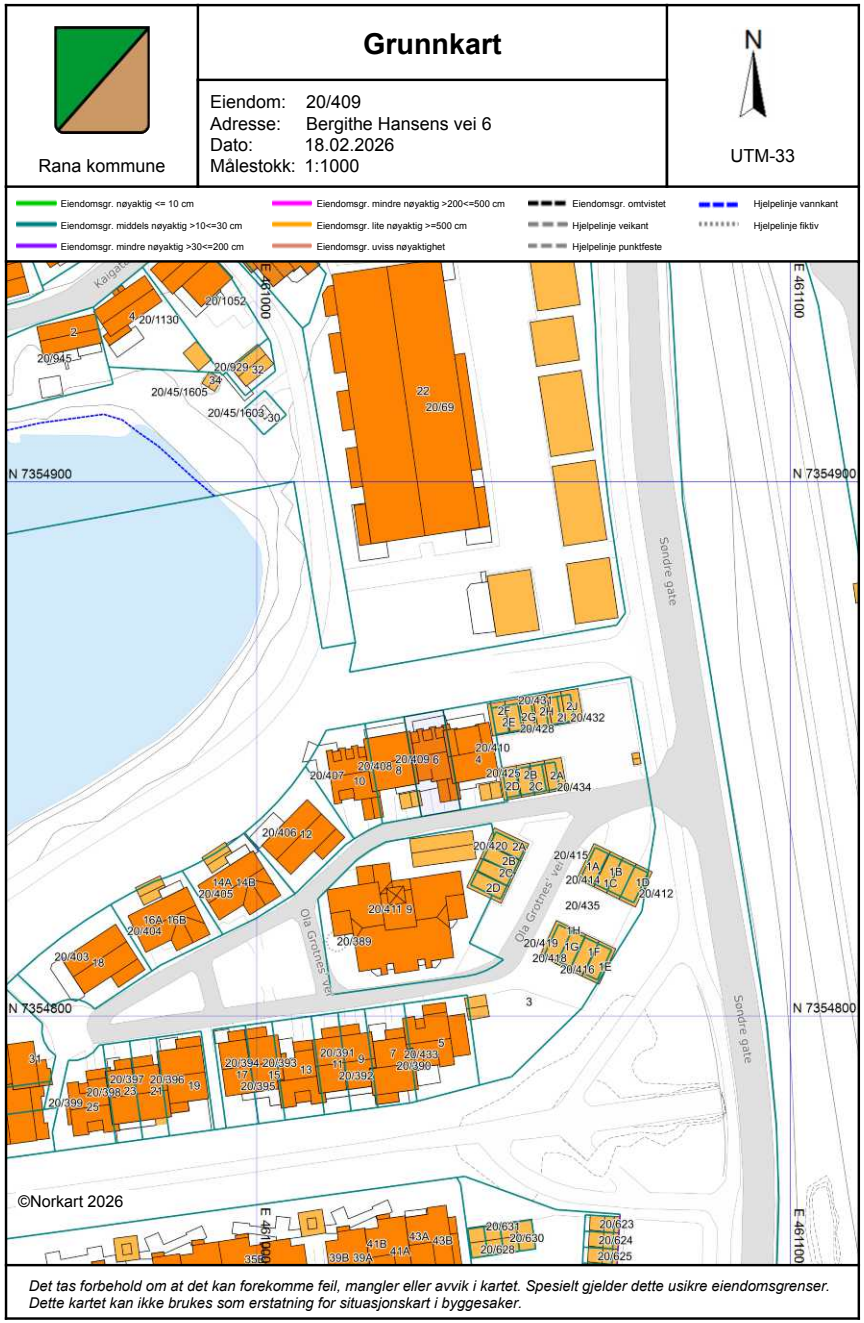
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 354 837,30	461 030,88	18,98m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 354 855,99	461 027,59	7,44m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 354 857,28	461 034,92	18,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 354 838,58	461 038,21	7,44m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



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.

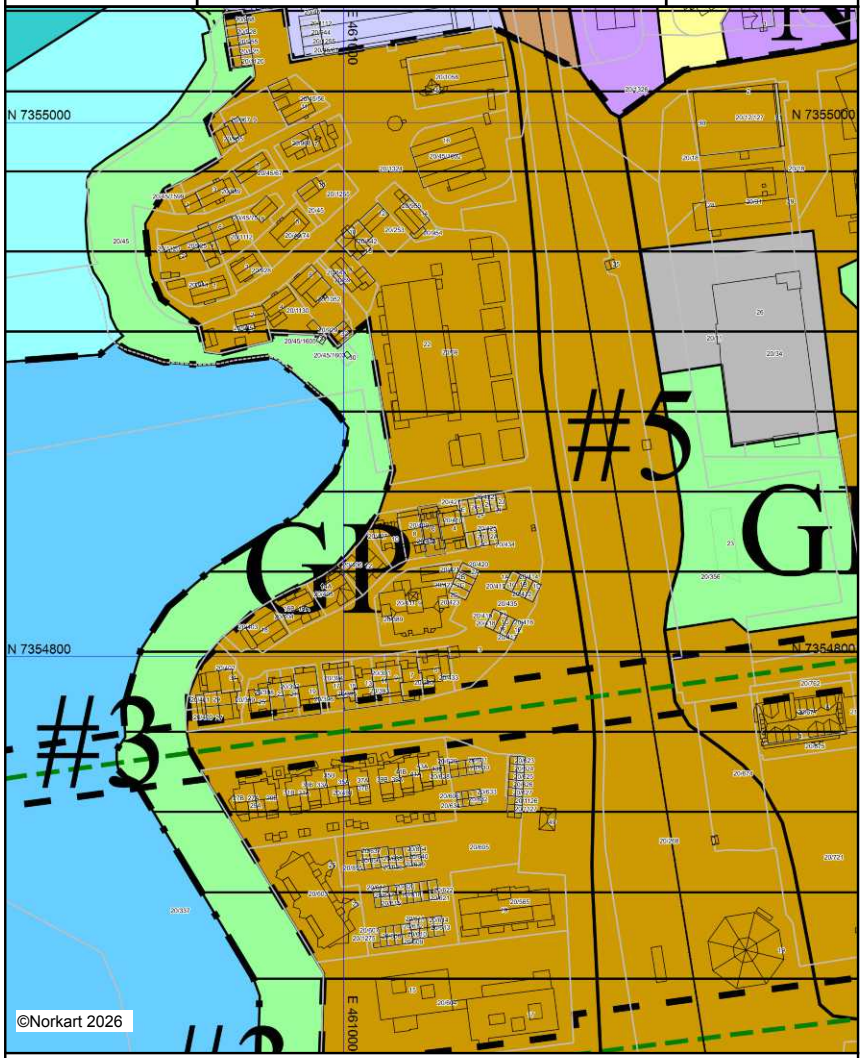
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/409
Adresse: Bergithe Hansens vei 6
Dato: 18.02.2026
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.

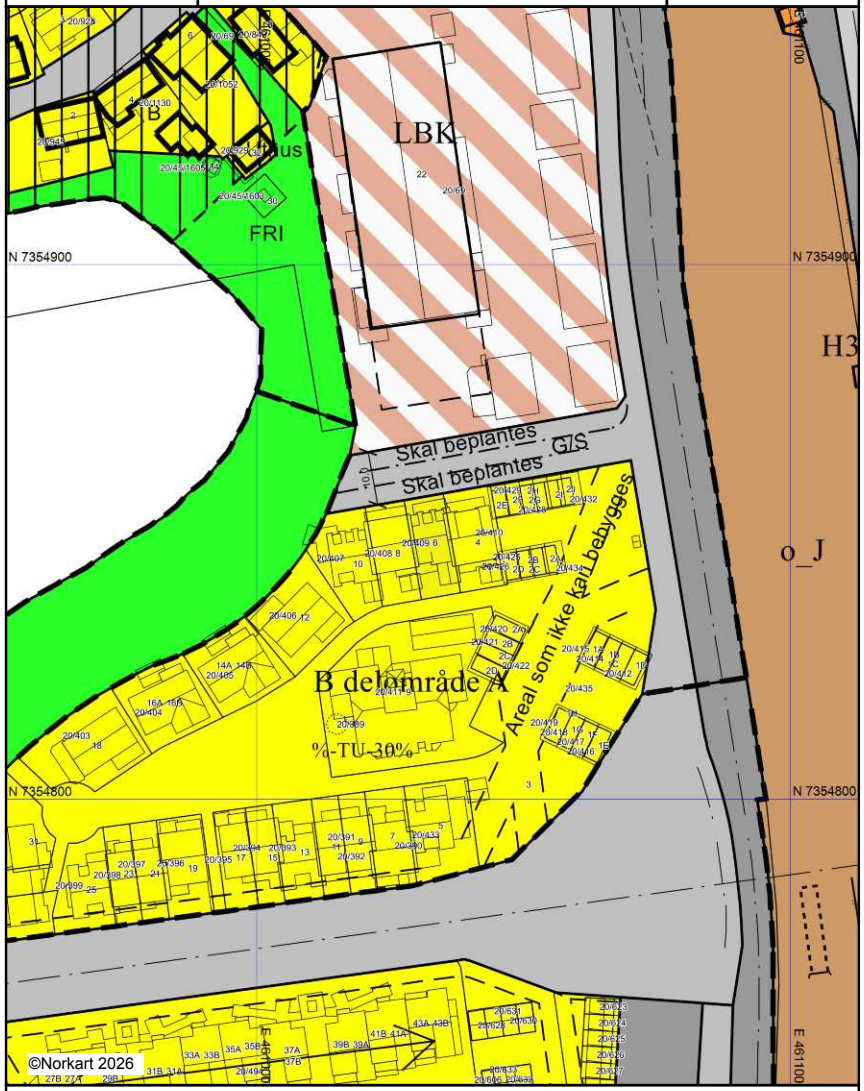
Rana kommune

Reguleringsplankart

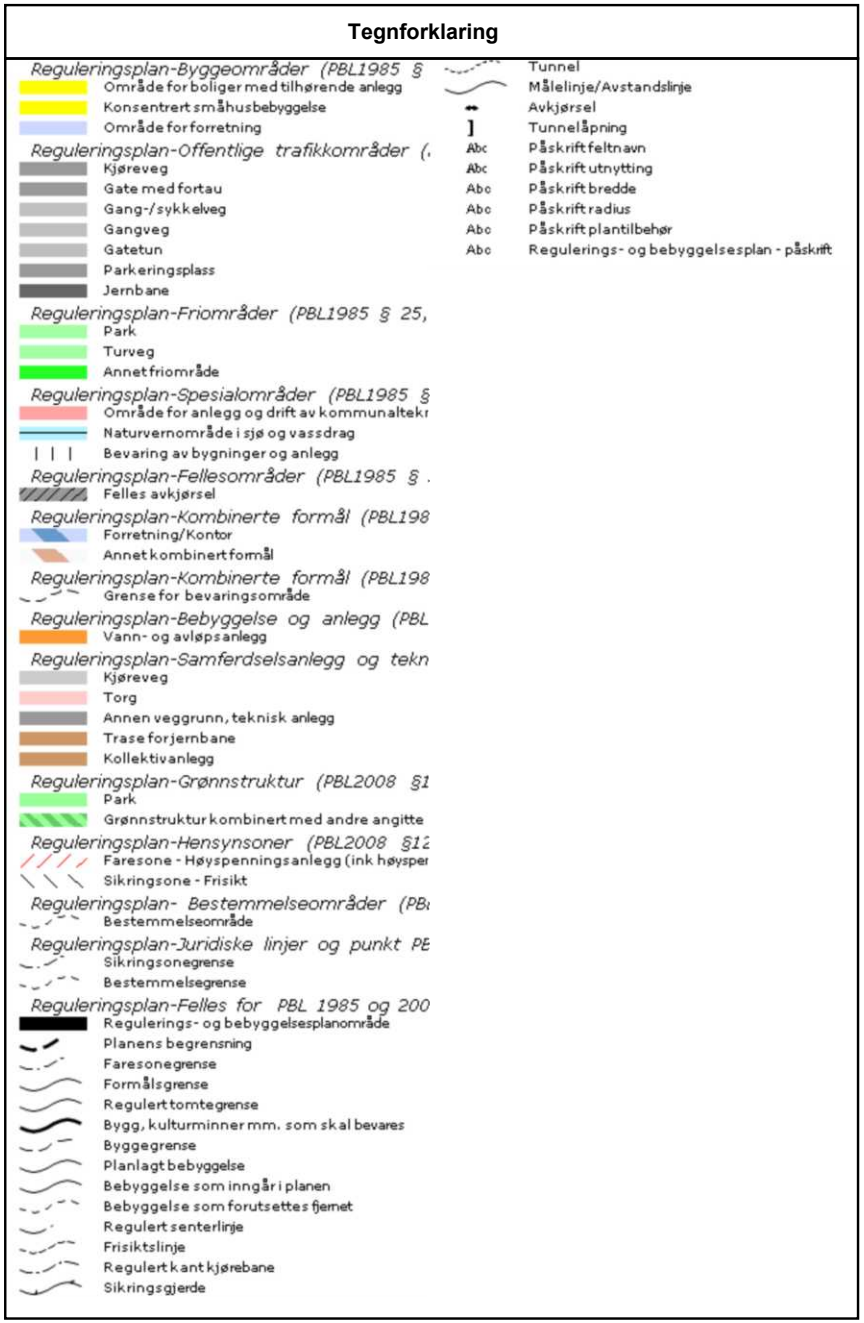
Eiendom: 20/409
Adresse: Bergithe Hansens vei 6
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000

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.



BERGITHE HANSENS VEI 6

Nabolaget Langnes/Fageråsen - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Mo i Rana stasjon Linje F7	**3 min** 0.3 km
Mo stasjon Linje 1, 2, 100, 200, 373	**5 min** 0.4 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	**19 min**

SKOLER

Lyngheim skole (1-7 kl.) 272 elever, 17 klasser	**5 min** 2.4 km
Gruben barneskole (1-7 kl.) 423 elever, 21 klasser	**9 min** 4.6 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 824 elever, 49 klasser	**15 min** 1.2 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	**8 min** 3.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Trekanten parkering	**6 min**
Comfort Hotell Ole Tobias	**7 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

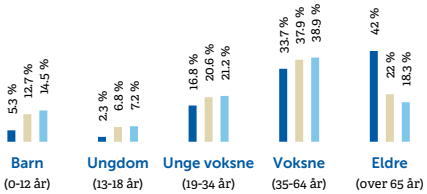
NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Langnes/Fageråsen	1 327	808
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kirketunet barnehage (0-5 år) 51 barn	**10 min** 0.7 km
Barnas Hus (0-5 år) 47 barn	**15 min** 1.2 km
Langnes barnehage (1-5 år) 63 barn	**19 min** 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Mo I Rana Post i butikk	**6 min** 0.4 km
Rema 1000 Byporten	**8 min**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 98/100

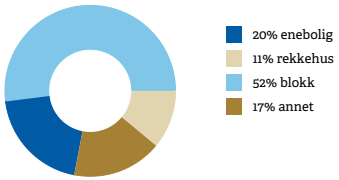
KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 87/100

GATEPARKERING
Lett 86/100

SPORT

Moheia idrettspark Aktivitetshall, fotball	14 min 1.1 km
Høvlerivegen ballbinge Ballspill	14 min 1.2 km
EasyFit Mo i Rana	4 min
Feel24 Mo AMFI	6 min

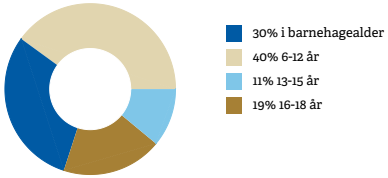
BOLIGMASSE



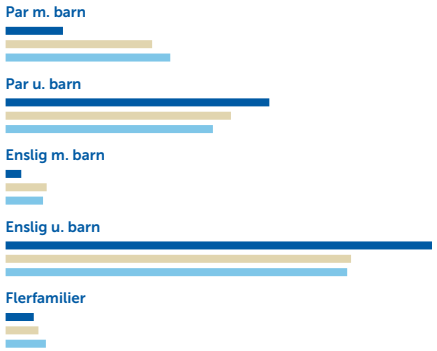
VARER/TJENESTER

AMFI Mo i Rana	4 min
Ditt Apotek Meyer	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



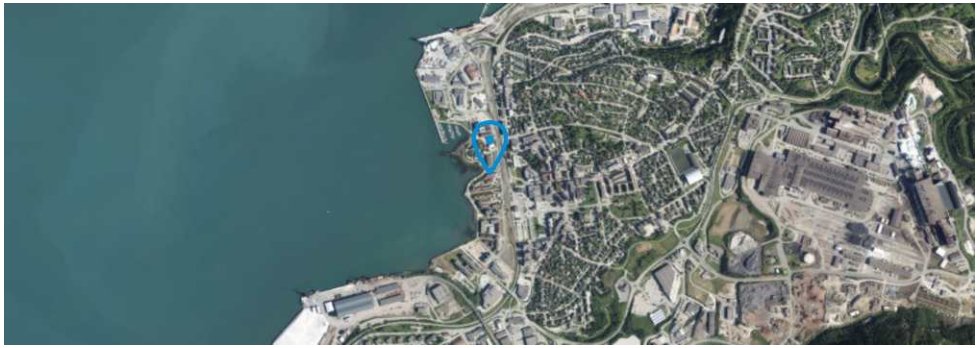
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

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: 87260033 / Tina Jakobsen, tlf. 915 49 363
Bergithe Hansens vei 6, 8624 Mo I Rana.
Gnr. 20, Bnr. 409 og Gnr. 20, Bnr. 435, 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: 87260033
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.03.2026

EiendomsMegler 1

Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

915 49 363
tina.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no