



Velkommen til
Doktorbakken 9, 8622 Mo i Rana

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Doktorbakken 9
8622 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	8 000 000,-
Omkostninger	kr	201 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	8 201 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2001
Etasje	2
BRA/BRA-i	163 / 134 m ²
Soverom	2

Energimerke



Velkommen til Doktorbakken 9 og en sjelden mulighet på Sankthanshaugen - en enebolig som ikke bare ligger på en av områdets mest ettertraktede adresser, men som også troner på kanskje byens aller fineste utsiktstomt. Her får du panoramautsikt som strekker seg fra byens pulserende sentrum til fjorden og horisonten, et levende maleri som skifter uttrykk gjennom hele dagen.

Dette er en eiendom for deg som ønsker noe helt utenom det vanlige: en kombinasjon av sjelden beliggenhet, privatliv, arkitektonisk potensial og en atmosfære som umiddelbart gir følelsen av å komme hjem.

Boligen fremstår i dag som en klassisk enebolig med solid bygningskropp, gode romløsninger og store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Men det som virkelig gjør denne eiendommen unik, er at det foreligger godkjente ombygningstegninger utarbeidet av Tanken arkitekter - et anerkjent arkitektkontor kjent for moderne, funksjonelle og estetisk gjennomførte løsninger.

Velkommen til 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!



Gisle Kallestad

Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

+47 950 60 110

gisle.kallestad@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse

Doktorbakken 9, 8622 Mo I Rana

Registerbetegnelse

Gnr. 20, Bnr. 729 og Gnr. 20, Bnr. 65, Fnr. 1676 og Gnr. 20, Bnr. 65, Fnr. 1677, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	8 000 000,-
Omkostninger	kr	201 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	8 201 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	8 217 590,-

Omkostninger

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 200 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-

I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.

Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 201 090,- 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 16 293,15,- pr. år 2026

De kommunale avgiftene er en prognose og fordeles slik:

Fastgeb vann kr 1 875,65

Fastgebyr avløp kr 2 317,25

Vanengeb areal kr 3 157,44

Avløpsgeb areal kr 3 820,81

Feiing helårsbolig kr 194

Tilsyn helårsbolig kr 225

Eiendomsskatt bolig kr 4 703

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

Andre faste kostnader

Renovasjon: kr 7 335,- pr. 2026

Husholdningsrenovasjon. 4 terminer pr. år.

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal

BRA - i: 134 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 163 m²

TBA: 48 m²

GUA: 174.00 m²

ALH: 11.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Boligen

1. etasje: BRA-i 74 kvm, TBA 39 kvm og GUA 74 kvm

2. etasje: BRA-i 60 kvm, TBA 9 kvm, ALH 11 kvm og GUA 71 kvm.

Uthus: BRA-e 7 kvm og GUA 7 kvm.

Garasje: BRA-e 22 kvm og GUA 22 kvm.

Meglers kommentar til areal:

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Antall soverom

2

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

Eierform

Eier

Boligtype

Enebolig

Tomt

Tomtestørrelse er 620 m² på festet tomt.

Huset ligger på eiendomstomten som er 620,90 kvm.

Opparbeidet tomt med gressplen og varierende beplanting.

Gruslagt innkjøring og parkeringsplass.

Tomtearealet er hentet fra matrikkelkart.

I tillegg eier de 1/2 av fnr. 1676 som er på 102 kvm og 1/3 av fnr. 1677 som er på 116 kvm. Disse arealene er hentet fra tinglyste målebrev.

Bortfester på begge festetomtene er Rana kommune.

Festekontrakten på fnr. 1677 ble inngått 01.08.2000 og gjelder i 80 år.

Festeavgiften er kr 404 pr. år. Dette gjelder hele tomten så denne eiendommen betaler kr 202 av dette. Det er den andre eieren som mottar festeavgiften og viderefakturerer.

Siste regulering var 01.01.2021, neste regulering 2031 da etter KPI.

Bortfester er int. i å selge tomten da til kr 190 pr. kvm + omk.

Festekontrakten på fnr. 1676 ble inngått 01.08.2000 og gjelder i 80 år.

Festeavgiften er kr 356 pr. år. Dette gjelder hele tomten så denne eiendommen betaler kr 118,6 av dette. Det er en av de andre eieren som mottar festeavgiften og viderefakturerer.

Siste regulering var 01.01.2021, neste regulering 2031 da etter KPI.

Det er ikke foretatt engangsløft.

Bortfester er int. i å selge tomten da til kr 190 pr. kvm + omk.

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen i utgangspunktet på samme vilkår som før. Grunneier er imidlertid gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdøkning som festeren har tilført tomten.

Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9.000 per da tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca kr 12 000). Krav

om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute. Eventuelle reguleringer deretter skal foretas iht endringer i konsumprisindeksen (KPI).

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

Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Grunneier

Rana kommune

Byggeår

2001. Påbygget i 2019 ifølge kommunen.

Innhold

Boligen går over to plan og har følgende planløsning.

1. etasje: Entrè, trappegang, vaskerom, bad, soverom, stue og kjøkken (uten innredning).
2. etasje: Trapperom, bod, bad/vaskerom, soverom, stue og kjøkken (uten innredning).

I tillegg er det frittstående garasje på 22 kvm.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 02.08.2000, men de stemmer ikke med dagens bruk

1. etasje: På mottatte plantegninger er det tegnet inn entre, bod/vaskerom, bad stue og kjøkken, men dagens planløsning er entre, trapperom, bod/vaskerom, bad, stue, kjøkken (uten innredning) og soverom.

2. etasje: På mottatte plantegninger er det tegnet inn 4 soverom samt loftstue, bad, trappoppgang og bod.

Dagens planløsning består av soverom, bad, bod kjøkken (uten innredning) og stue samt trappoppgang.

Det fremkommer ikke av mottatte papirer fra Rana kommune at det er meldt bruksendringer på 2. etasjen. Dette er søknadspliktige tiltak.

Det foreligger fasadetegninger som ikke er datert, men de hører sammen med ferdigattesten som er datert 28.02.2019 som gjelder fasadeendring, takoppløft og balkong. Tegningene stemmer ikke helt med hvordan boligen er. Det er satt inn 2 ekstra vinduer, ett på hver side av skyvedøren samt bygd større altan. Dette er søknadspliktige tiltak.

Det foreligger ikke tegninger på boden.

Det foreligger ikke tegninger på garasjen.

Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Det ligger også vedlagt tegninger datert 02.07.2025 som hører til dispensasjon og tillatelse - ombygging av enebolig, ny tilbygd garasje, riving av garasje.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

KJØKKEN

Begge kjøkkene som var i huset er fjernet.

BAD

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Plant gulv. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk fra badet via balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. tilliggende konstruksjoner er kjøkkenvegg med innredning samt vaskeromsvegg,

BAD/VASKEROM

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Gulvet er plant. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar med dusj på vegg, bide og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk fra badet via balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilliggende rom som er en bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

VASKEROM

Bad oppført etter gjeldende krav på byggetidspunktet. Ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter fremlagt. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Det er plastsluk. Gulv med malt betongoverflate. V/v-bereder på 200 liter plassert i rommet. Vannskap for rør i røranlegg, sikringsskap med automatsikringer samt ventilasjonsanlegget er plassert i rommet. Hovedstoppekran montert i rommet. Det er avtrekk fra badet via balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjon er badet samt yttervegger. Det er foretatt overflatesøk på gulvet uten at det ble funnet forhøyede fuktverdier i overflaten.

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser.

Veggene har malte plater og malt strie.

Innvendige tak har malte plater.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) samt enkelte åpne kobberrør lagt fra berederen til blandebatteriet på skyllekaret.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:

Skjultanlegg i boligen. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i tek/bod.

Branntekniske forhold:

Boligen har tilfredsstillende antall røykvarslere og brannslukningsapparater.

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

TG2 - Innvendig:

- Overflater: Parkett på soverommet i hovedplanet er slitt og bør slipes ned ev. skiftes.

- Radon: Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Ut fra oversikt hentet fra geo.ngu.no ligger boligen i et område med usikker forekomst av radon.

- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Bad/vaskerom: En del sprekkdannelser i betongoverflaten.

Mindre skader på dører til baderoms innredningen.

- Vaskerom: En del sprekkdannelser i betongoverflaten.

- Bad: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på

byggetidspunktet. Gulvet er plant.

Overflatesøk etter fukt på gulvet viser noen forhøyede verdier rundt sluken og gulvet for øvrig.

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

konstruksjoner. tilliggende konstruksjoner er kjøkkenvegg med innredning samt vaskeromsvegg,

TG3 - Innvendig:

- Pipe og ildsted: Ildstedet er demontert.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Det bemerkes at tilstandsrapporten er utløpt på dato og ikke fornyet. Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Boligen

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp av aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er på kaldloftet observert 1-trebjelker som takkonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og 2 stk.

skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags isolerglass i hht. 1 og 2 etasje. Malt balkongdør med isolerglass ut fra vaskerommet i hovedplanet. Terrasse på ca. 40 m² med utgang fra stuen i hovedplanet. Altan på ca. 10 m² med utgang fra stuen i 2.etasje. Rekkverk med glassfronter. Trapp fra

altanen og ned til bakkenivå av imp.trevirke. Rekkverkhøyde målt til 100 cm.

Utebod

Frittliggende bod oppført i enkel standard med fundamentering på lettklinkerblokker direkte på marken. Boden er oppført med trebjelkelag belagt med spongulv. Bindingsverk med asfaltplater og utvendig liggende malt kledning. Saltakkonstruksjon tekket med trobord og pappshingel. Delvis mosegroing på papptekingen. Malt vindu med isolerglass og malt tett panelt ytterdør. I flg. forrige eier er det på grunn av enkel fundamenteringen noe bevegelse i bygget vinterstid.

Garasjen

Frittliggende garasje oppført i enkel standard. Garasjen er oppført med lav ringmur i betong og med grusgulv. Enkel bindingsverkkonstruksjon med utvendig liggende malt kledning. Saltakkonstruksjon tekket med takstein. Takrenner og nedløp av aluminium. Malt tett biinngangsdør og isolert stål leddport med motorstyring. Innlagt strøm i garasjen

Stakekum plassert i garasjen. Skader på ett av taknedløpene.

Bordkledningen er i berøring med marken, noe som på sikt kan medfører råteskader på kledningen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært , om lag 0,5 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger på Sankthanshaugen i ett rolig og sentralt

boligområde. Eiendommen ligger med kort avstand til butikk, kjøpesenter, parker, restauranter og andre kultur/fritidstilbud.

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

Det er ingen hvitevarer i boligen.

Brukstillatelse/ferdigattest

Boligen har ferdigattest datert 10.05.2001.

Det foreligger også ferdigattest datert 28.02.2019 som gjelder fasadeendring, takoppløft og balkong.

Kopi av disse følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjent melding/tiltak datert 17.07.2003 som gjelder oppføring av frittstående garasje. Ikke krav til ferdigattest.

Uteboden er ikke søknadspliktig.

Det foreligger nå dispensasjon og tillatelse - ombygging av enebolig, ny tilbygd garasje, riving av garasje datert 13.03.2026. Ligger vedlagt

Søknaden omfatter fasadeendring av boligbygning, som innebærer en utvidelse av boligarealet ved et tilbygg i to etasjer, veranda med utgang fra andre etasje, og takformen endres fra saltak til flatt tak. I tillegg søkes det om riving av frittstående garasje, som skal erstattes med ny garasje integrert i bolighuset. Garasjen er utformet med flatt tak og takterrasse.

Det ligger også tegninger fra Tanken arkitekter.

Kjøper overtar disse.

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe montert i hovedplanet.

Varmepumpen er fra 2021.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Internett- og tv-leverandør

Det er lagt inn fiber til huset.

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

Reguleringsplan id 2005, Mo (Preben Kragh)

Formål: Boliger

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei via privat vei hvor eier er deleier av denne veien som består av 2 festetomter. Det er en liten del av veien som går over 20/730. Her er det ikke tinglyst noe veirett.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

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

Skattemessig formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

kr 946 986,- for 2024

Sekundærverdi kr 3 787 942,-.

Andre opplysninger

Meglere 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.eiendomsmeidler1.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, værtpåkjenninger 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 boligselgerforsikringselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet 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

Bjørn Pedersen og Lisa Mari Fagerheim

Heftelser og servitutter

Festekontrakt - vilkår

Dagboknr.: 381

Dato: 22.01.2001

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

Pant for forfalt festeavgift

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Festekontrakt - vilkår

Dagboknr.: 4524

Dato: 06.09.2000

Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke overdras uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
led flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
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.

Meglere vederlag

Prosentprovisjon med 0,9 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 14 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 900,- (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 12-04-2024 av John Roger Hansen i Moba Helgeland BBL.

Ved salg av denne eiendommen gjøres interessenter oppmerksom på at selger ikke har fornyet tilstandsrapporten etter dens utløp.
Vi gjør allikevel oppmerksom på at dersom det ville fremkommet nye opplysninger i en fornyet tilstandsrapport og som ikke er opplyst på annen måte, kan eventuelle mangler ved boligen være selgers ansvar.

Boligselgerforsikring

Ved salg av denne eiendommen gjøres interessenter oppmerksom på at selger ikke har fornyet tilstandsrapporten etter dens utløp. Vi gjør allikevel oppmerksom på at dersom det ville fremkommet nye opplysninger i en fornyet tilstandsrapport og som ikke er opplyst på annen måte, kan eventuelle mangler ved boligen være selgers ansvar. Manglende tilstandsrapport innebærer at selger ikke kan tegne boligselgerforsikring.

Selger har ikke fylt ut egenerklæringsskjema da de ikke har bodd i boligen siden de kjøpte den og har ingen ytterligere opplysninger utover det som står i tilstandsrapporten fra da de kjøpte.

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 12.04.2024

Energiattest, datert 12.04.2024

Bygningstegninger 16.04.1998

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse, datert 10.05.2001

Matrikkelrapport, datert 05.05.2026

Kommunale opplysninger

Tinglyste erklæringer

Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Oppdragsansvarlig

Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig
Telefon: 950 60 110
Epost: gisle.kallestad@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer

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















Plantegning



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

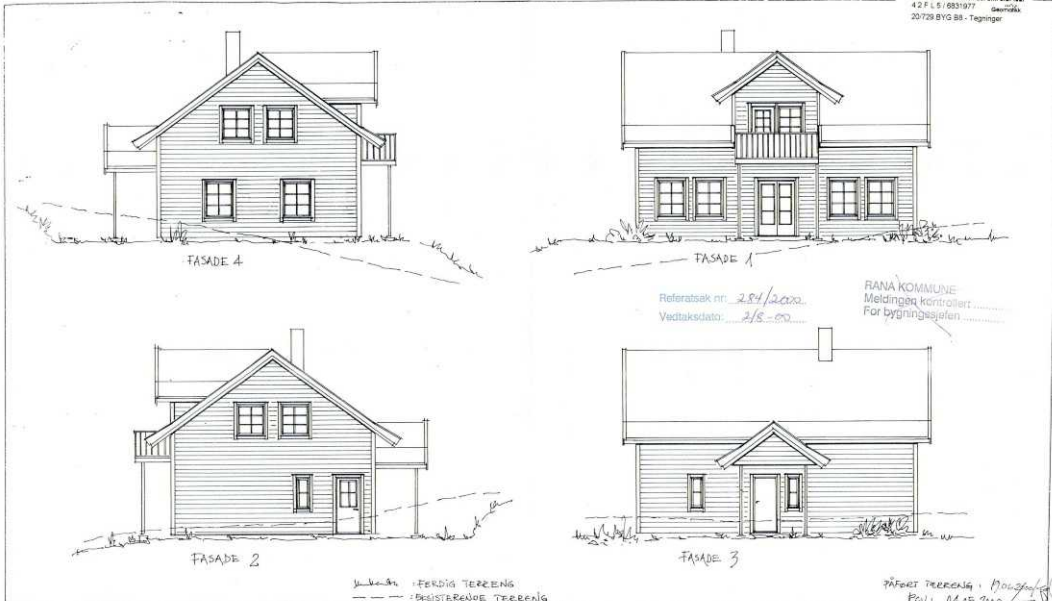
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning



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

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



Referansak nr.: 284/2000
Vedtaksdato: 2/8-00
RANA KOMMUNE
Meltingen kontrollert
For bygningssjefen

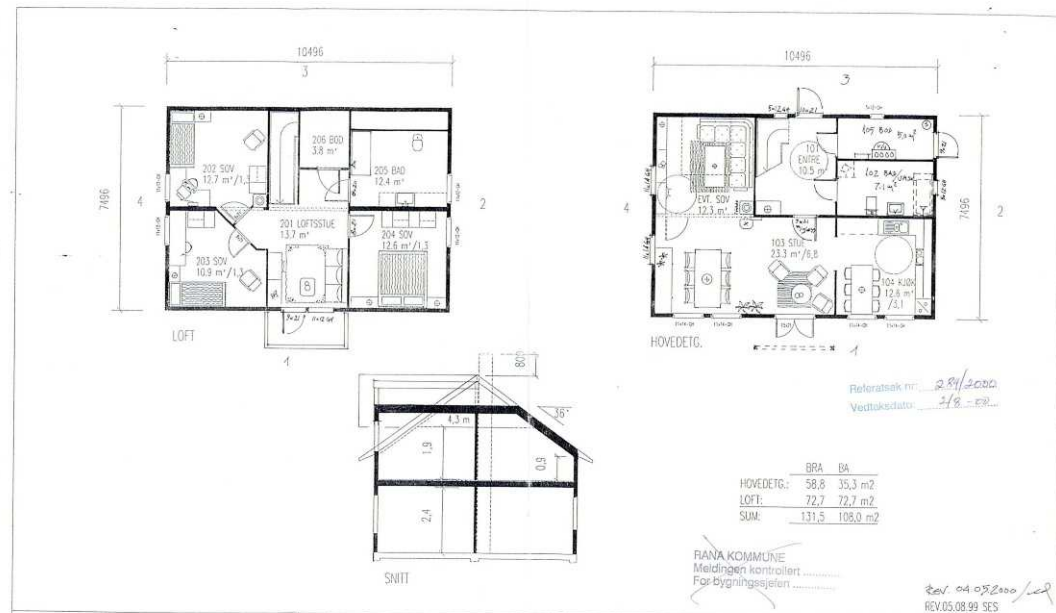
Påført terreng: 11/10/00
Rev: 04.03.2000
DATO: 16.04.98
SGN: L. 75
MÅL: 1:100
Tegn.nr. 09.02/D-2



TILTALESHAVER: Geir Berg
BYGGELAD: DOKTORBARKEN 9
6622 Mo i RANA
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

FASADER
SOLVIKEN 108 REVIDERT
UNIKUS AS, TRÅLVEN 40, 8013 BODA, 75 56 33 00
OVAA BYGG AS, BUSTADVEIEN 1, 6601 MO, 75 12 14 30

Prosj.nr.



Referansak nr.: 284/2000
Vedtaksdato: 2/8-00

	BRA	BA
HOVEDETG.	58,8	35,3 m ²
LOFT:	72,7	72,7 m ²
SUM:	131,5	108,0 m ²

RANA KOMMUNE
Meltingen kontrollert
For bygningssjefen
Rev: 04.03.2000 / 20
REV: 05.08.99 SES

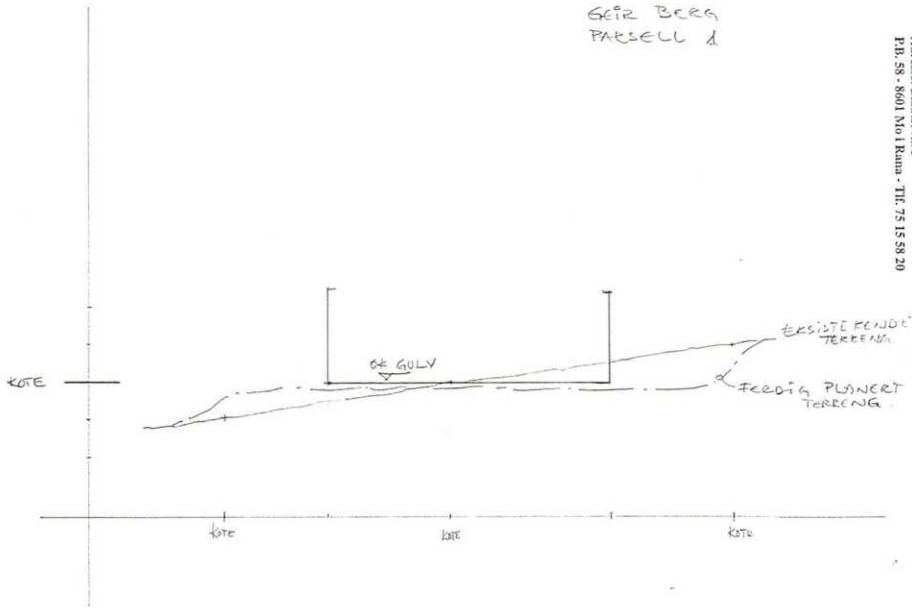


TILTALESHAVER: Geir Berg
BYGGELAD: DOKTORBARKEN 9
6622 Mo i RANA
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

PLANER, SNITT
Solviken 108
Rev: DEET
Unikus as, arkitekt og byggeteknisk konsulent
Trålvien 40, 8013 Boda, tlf. 75 56 33 00

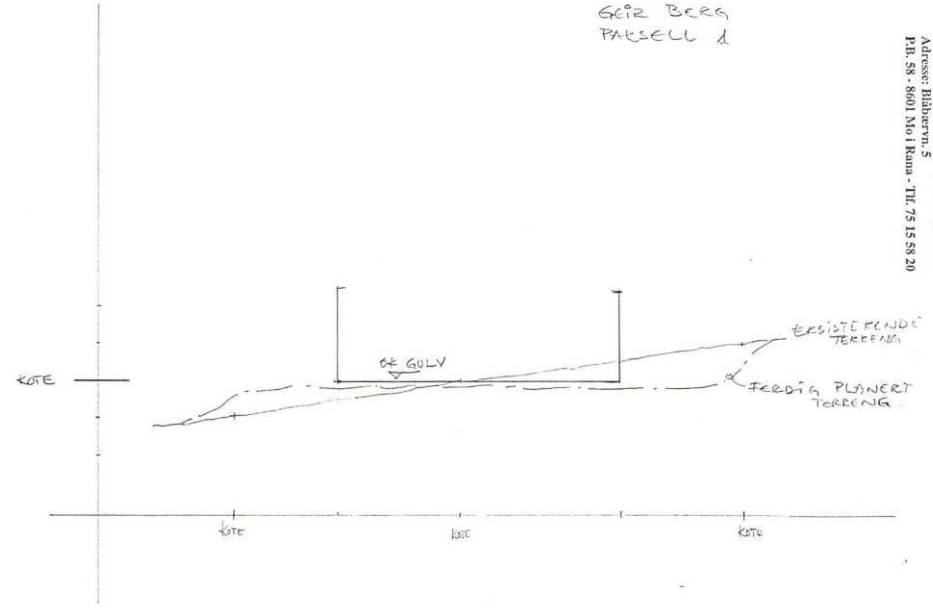
Prosj.nr. 98031
Tegn.nr. 09.01+
DATO: 16.04.98
SIGN: Laj Bjørnbock
MÅL: 1:100

GEIR BERG
PARSELL d

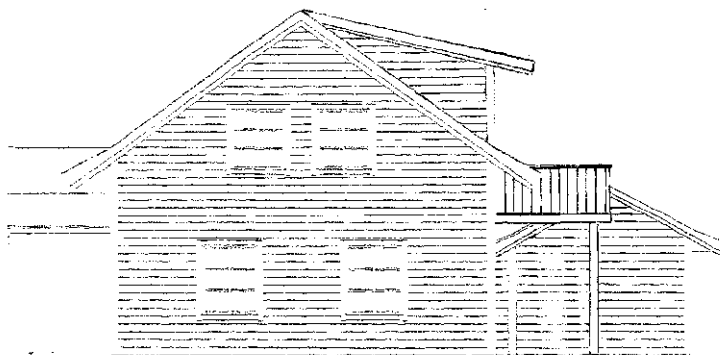


SYSTEMHUS
OYAA BYGG AS
Adresse: Håbergs, 5
P.B. 58 - 8601 Mo i Rana - TEL: 75 15 58 20

GEIR BERG
PARSELL d



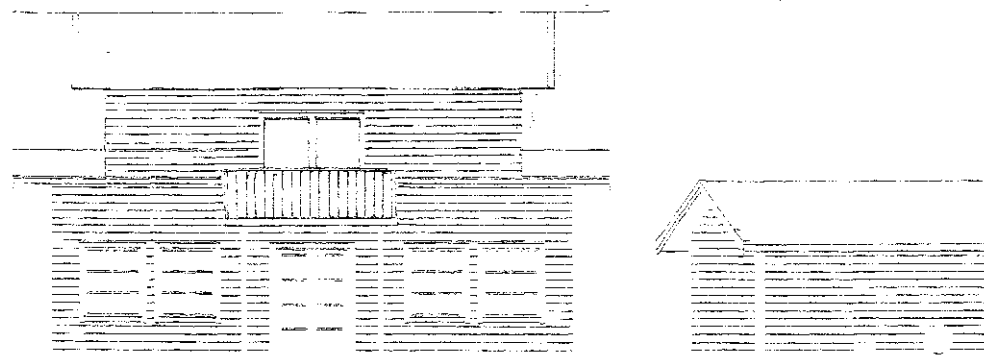
SYSTEMHUS
OYAA BYGG AS
Adresse: Håbergs, 5
P.B. 58 - 8601 Mo i Rana - TEL: 75 15 58 20



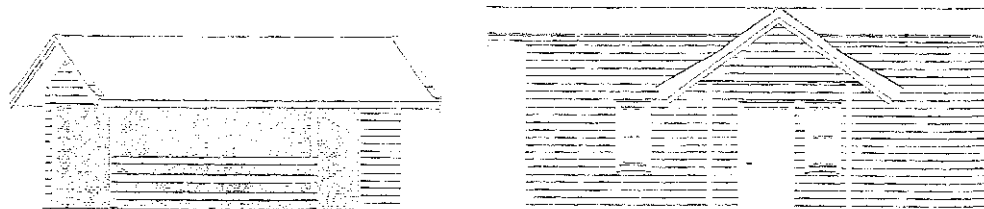
Fasade mot nord



Fasade mot sør



Fasade mot vest

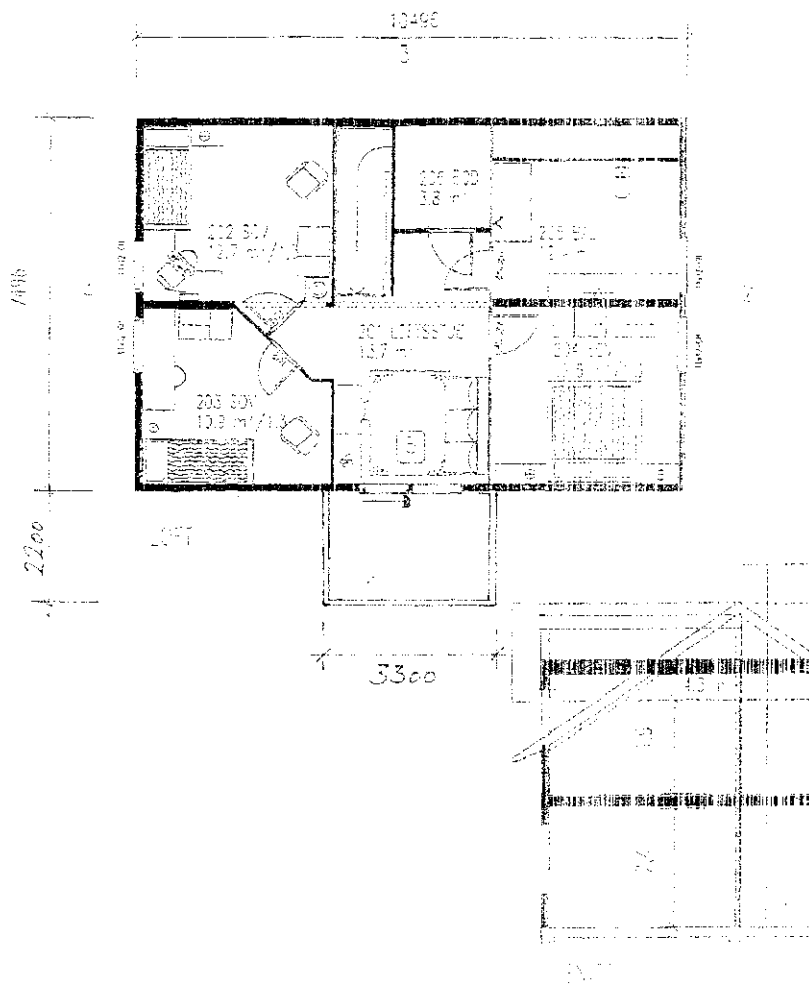


Fasade mot øst

Tegnet av: _____ Dato: _____ Skala: 1:100

Geir Berg
Doktorbakken 9

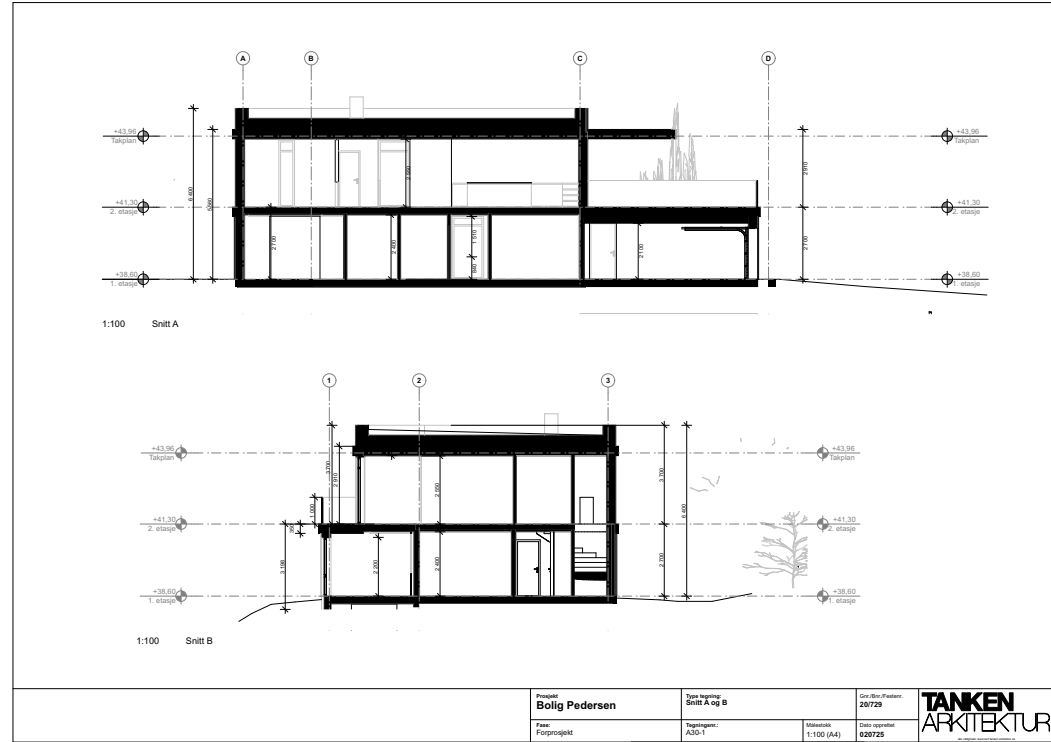
Fasader, hus og carport

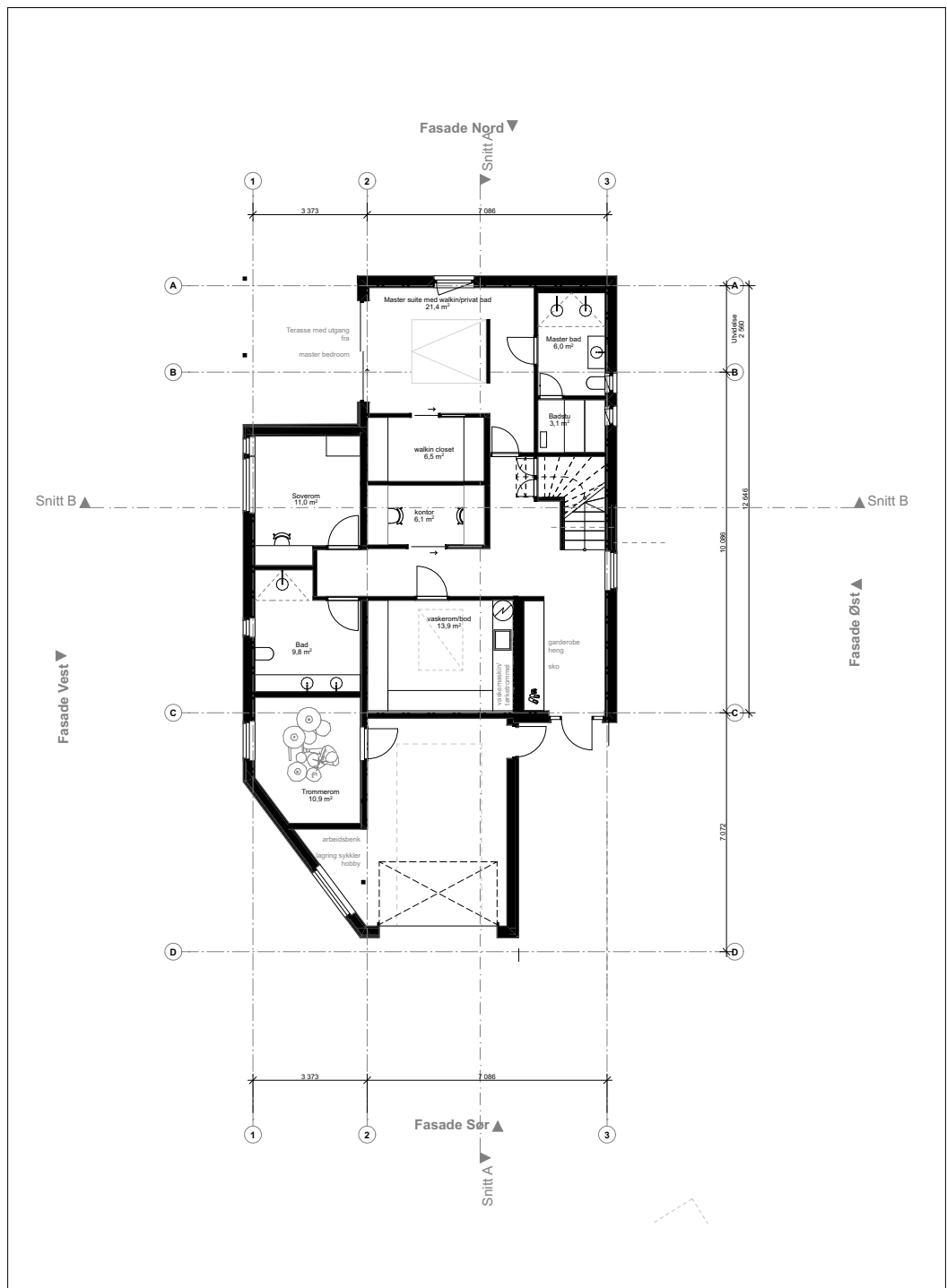
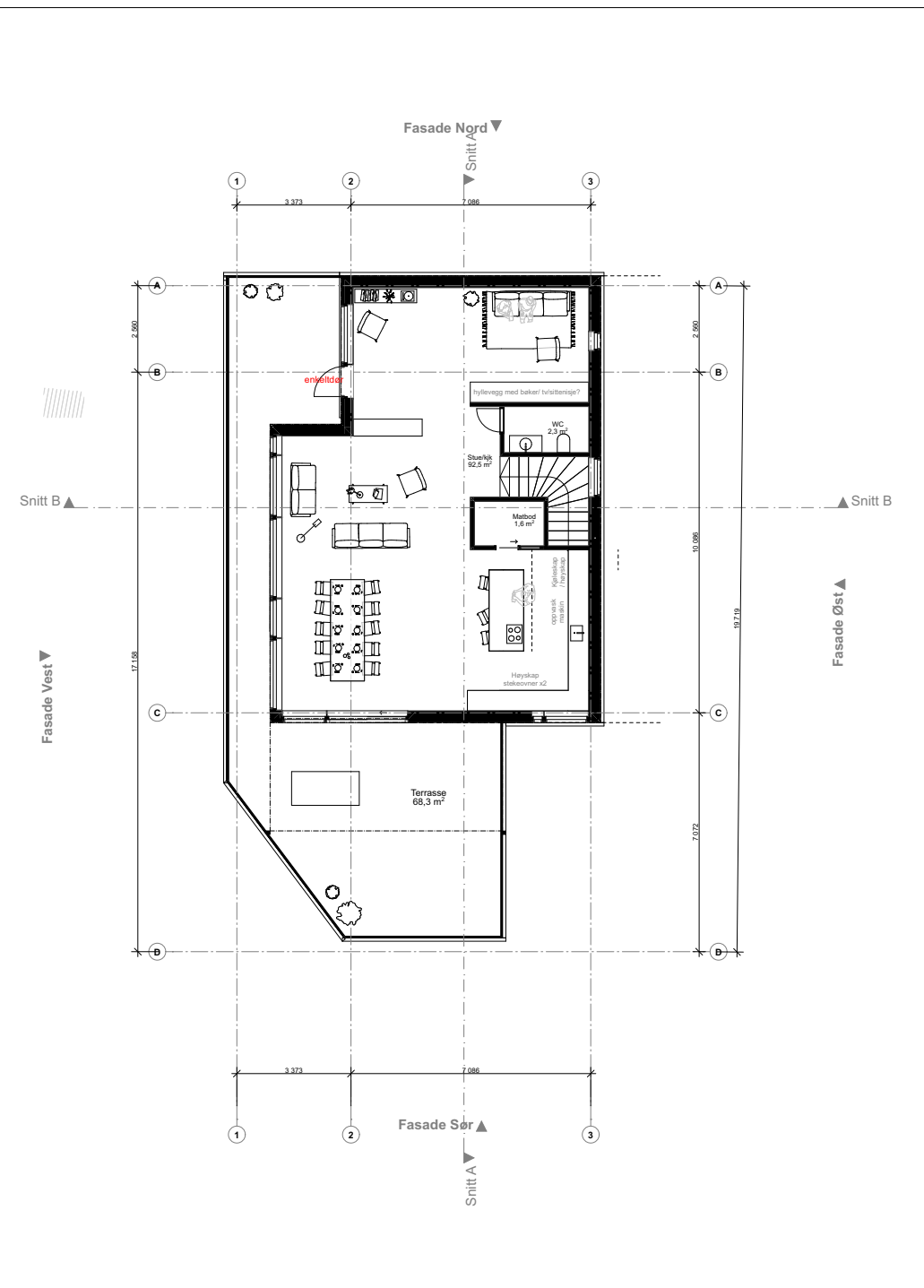


Projektor: G. S. S. S.
 Projekt: L. S. S. S. S.
 2022. 11. 11.



TANKEN
 ARKITEKTUR









Prosjekt Bolig Pedersen		Type tegning: Plan 2. etasje		Grn./Bnr./Festnr.: 20/729		
Fase: Forprosjekt		Tegningsnr.: A20-2		Målestokk: 1:100 (A3)		

Prosjekt Bolig Pedersen		Type tegning: Plan 1. etasje		Grn./Bnr./Festnr.: 20/729		
Fase: Forprosjekt		Tegningsnr.: A20-1		Målestokk: 1:100 (A3)		

Tilstandsrapport

 Enebolig med utleiedel
 Doktorbakken 9, 8622 MO I RANA
 RANA kommune
 gnr. 20, bnr. 729

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 08.04.2024 Rapportdato: 12.04.2024 Oppdragsnr.: 10865-1210 Referansenummer: SO3930
Autorisert foretak: MOBO Helgeland BBL Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen Vår ref: J.R.Hansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MOBO Takst

er en underavdeling til Teknisk avdeling i MOBO Helgeland BBL og har kontorplass på Mo, Rana kommune, men tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 2 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Kontakt oss for takst på mobil 911 31 448. Firmapost mobo@mo.bbl.no eller til jrh@mo.bbl.no

Rapportansvarlig

John-Roger Hansen

John-Roger Hansen
Uavhengig Takstingeniør
jrh@mo.bbl.no
911 31 448



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder en normal standard innvendig, og er generelt godt vedlikeholdt. De bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimering, etc. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen en det som er nevnt i takst dokumentet.

Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

Enebolig med utleiedel - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med betongtakstein. Mindre mosegroing på taktekingen enkelte plasser. Luftelyrer og pipebeslag av stål. Takrenner og nedløp av aluminium.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er på kaldloftet observert I-trebjelker som takkonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og 2 stk. skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags isolerglass i hht. 1 og 2 etasje. Malt balkongdør med isolerglass ut fra vaskerommet i hovedplanet. Terrasse på ca. 40 m² med utgang fra stuen i hoveplanet. Altan på ca. 10 m² med utgang fra stuen i 2.etasje. Rekkverk med glassfronter. Trapp fra altanen og ned til bakkenivå av imp.trevirke. Rekkverkshøyde målt til 100 cm. Terrassemarkise montert på altanen i 2.etasje. Utvendig trapp av trykkimp.materialer opp til altan i 2.etasje. Spilerekker av imp.materialer. Takoverbygd inngangsparti.

INNVEINDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater og malt strie. Innvendige tak har malte plater. Betongplate på mark i hovedplanet. Isolert trebjelkelag mellom etasjene. Målt planavvik på gulvene i hovedplanet på 5 mm. Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Ut fra oversikt hentet fra geo.ngu.no ligger boligen i et område med usikker forekomst av radon. Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge). Kartet er basert på innluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. I noen områder i Norge er mange boliger målt for radon, i andre få eller ingen. Dette kartet er utviklet ved at kunnskap om andel høye radonkonsentrasjoner i boliger som ligger på kjent geologi er overført til andre områder med tilsvarende geologiske forhold. «særlig høy aktsomhet» er en selvstendig klasse som også finnes i egne alunskiferkart. I områder markert med «høy aktsomhet», er det beregnet at minst 20 % av boligene har radonkonsentrasjoner over øvre anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m³ i første etasje.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke plassert i stuen. Boligen har malt tretrapp. Malt rekkverk og håndløper. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Garderobeskap på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom
Bad oppført etter gjeldende krav på byggetidspunktet. Ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter fremlagt. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Det er plastsluk. Gulv med malt betongoverflate. V/v-bereder på 200 liter plassert i rommet. Vannskap for rør i røranlegg, sikringsskap med automatsikringer samt ventilasjonsanlegget er plassert i rommet. Hovedstoppekran montert i rommet. Det er avtrekk fra badet via balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjon er badet samt yttervegger. Det er foretatt overflatesøk på gulvet uten at det ble funnet forhøyede fuktverdier i overflaten.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Plant gulv. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk fra badet via balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. tilliggende konstruksjoner er kjøkkenvegg med innredning samt vaskeromsvegg,

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Gulvet er plant. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar med dusj på vegg, bide og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk fra badet via balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilliggende rom som er en bod. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjølfryseskap, komfyr, oppvaskmaskin og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) samt enkelte åpne kobberør lagt fra berederen til blandedbatteriet på skyllerkaret. Det er avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Hovedplanet er detektert med innbruddsalarm med varsling til døgnbemannet sentral. Luft til luft varmepumpe montert i hovedplanet. Varmepumpen er fra 2021. Skjultanlegg i boligen. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i tek/bod. Boligen har tilfredsstillende antall røykvarslere og brannslukningsapparater.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2001. Betongplate på mark med stripefundamentering. Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannforsyning via private stikkledninger. Opparbeidet tomt med gressplen og varierende beplantning. Gruslagt innkjøring og parkeringsplass.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 8 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med utleiedel

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

Hovedplan. På mottatte plantegninger for 2.etasje er det tegnet inn entre, bod/vaskerom, bad stue og kjøkken, men dagens planløsning er entre, trapperom, bod/vaskerom, bad, stue, kjøkken og soverom.

2.etasje: På mottatte plantegninger for 2.etasje er det tegnet inn 4 soverom samt loftstue, bad, trappoppgang og bod.

Dagens planløsning består av soverom, bad, bod kjøkken og stue samt trappoppgang.

Det fremkommer ikke av mottatte papirer fra Rana kommune at det er meldt bruksendringer på 2 etasjen.

Takstmannen anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte endringer i boligen. Mindre tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Bod

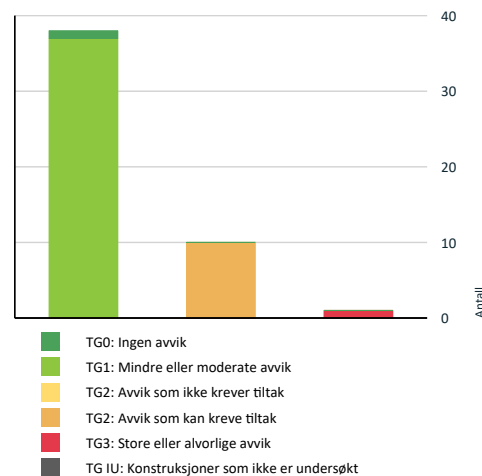
- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ikke tegninger på boden.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger ikke tegninger på garasjen.

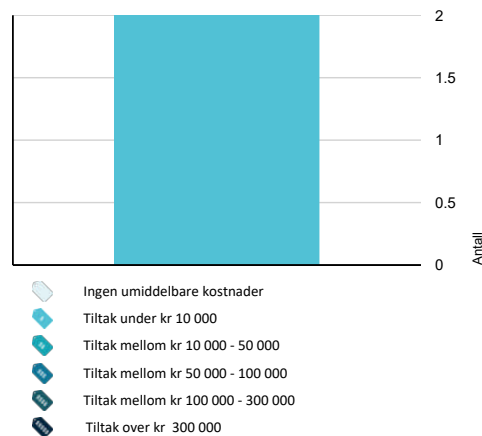
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi(markedsverdi) av denne eiendommen solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens boligmarked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdi er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen ved slikt salg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleiedel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIEDEL



Byggeår
2001

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Bolig for eget bruk og utleie

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Ombygging	Fasadeendring, takoppløft samt balkong.
------	-----------	---

UTVENDIG

Taktekking

Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Mindre mosegroing på taktekkingen enkelte plasser.

Nedløp og beslag

Luftelyster og pipebeslag av stål.
Takrenner og nedløp av aluminium.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er på kaldloftet observert I-trebjelker som takkonstruksjon.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og 2 stk. skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags isolerglass i hht. 1 og 2 etasje. Malt balkongdør med isolerglass ut fra vaskerommet i hovedplanet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 40 m² med utgang fra stuen i hovedplanet.
Altan på ca. 10 m² med utgang fra stuen i 2. etasje. Rekkverk med glassfronter. Trapp fra altanen og ned til bakkenivå av imp.trevirke. Rekkverkshøyde målt til 100 cm.
Terrassemarkise montert på altanen i 2. etasje.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Utvending trapp av trykkimp.materiale opp til altan i 2. etasje. Spilerekkverk av imp.materiale.

Andre utvendige forhold

Takoverbygd inngangsparti.

INNVEDIG

Overflater

Innwendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater og malt strie. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parkett på soverommet i hovedplanet er slitt og bør slipes ned ev. skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongplate på mark i hovedplanet. Isolert trebjelkelag mellom etasjene. Målt planavvik på gulvene i hovedplanet på 5 mm.

Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Ut fra oversikt hentet fra geo.ngu.no ligger boligen i et område med usikker forekomst av radon.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge). Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. I noen områder i Norge er mange boliger målt for radon, i andre få eller ingen. Dette kartet er utviklet ved at kunnskap om andel høye radonkonsentrasjoner i boliger som ligger på kjent geologi er overført til andre områder med tilsvarende geologiske forhold. «særlig høy aktsomhet» er en selvstendig klasse som også finnes i egne alunskiferkart. I områder markert med «høy aktsomhet», er det beregnet at minst 20 % av boligene har radonkonsentrasjoner over øvre anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m³ i første etasje.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke plassert i stuen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimert: Under 10 000



Skader i nedre kant av dørbladet i entreen.

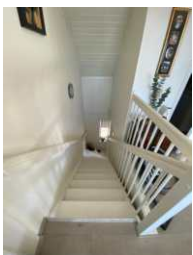


Garderobeskap plassert inntil pipe på soverommet i 2. etasje.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Malt rekkverk og håndløper.



Hull i dørbladet til soverom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport



Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Gulvet er plant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar med dusj på vegg, bide og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Mindre skader på dører til baderoms innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Ventilasjon

Det er avtrekk fra badet via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilliggende rom som er en bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Bad oppført etter gjeldende krav på byggetidspunktet. Ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter fremlagt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG2 Overflater Gulv

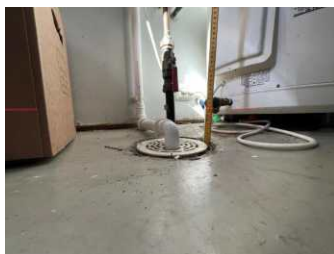
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- En del sprekkdannelser i betongoverflaten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



1. ETASJE > VASKEROM

TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Gulv med malt betongoverflate.



1. ETASJE > VASKEROM

TG1 Sanitærutstyr og innredning

V/v-bereder på 200 liter plassert i rommet. Vannskap for rør i røranlegg, sikringsskap med automatsikringer samt ventilasjonsanlegget er plassert i rommet. Hovedstoppekran montert i rommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG1 Ventilasjon

Det er avtrekk fra badet via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjon er badet samt yttervegger. Det er foretatt overflatesøk på gulvet uten at det ble funnet forhøyede fuktverdier i overflaten.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuelt byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Plant gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er plant.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

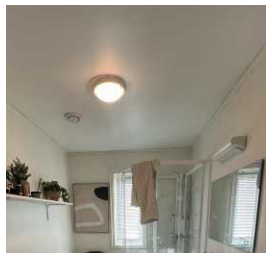
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk fra badet via balansert ventilasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjoner er kjøkkenvegg med innredning samt vaskeromsvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatesøk etter fukt på gulvet viser noen forhøye verdier rundt sluken og gulvet for øvrig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøp/fryseskap, komfyr, oppvaskmaskin og komfyrvakt.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) samt enkelte åpne kobberrør lagt fra berederen til blande batteriet på skyllekaret.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre installasjoner

Hovedplanet er detektert med innbruddsalarmer med varseling til døgnbemannet sentral. Luft til luft varmepumpe montert i hovedplanet. Varmepumpen er fra 2021.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjultanlegg i boligen. Sikringskapet med automatsikringer er plassert i tek/bod.

1. Foreligget 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

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har tilfredsstillende antall røykvarslere og brannslukningsapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Dreneringen er fra 2001.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongplate på mark med stripefundamentering.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2001. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 1 Andre tomteforhold

Opparbeidet tomt med gressplen og varierende beplantning. Gruslagt innkjøring og parkeringsplass.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

2015

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Beskrivelse

Frittliggende bod oppført i enkel standard med fundamentering på lettklinkerblokker direkte på marken. Boden er oppført med trebjelkelag belagt med spongulv. Bindingsverk med asfaltplater og utvendig liggende malt kledning. Salttakkonstruksjon tekket med trobord og pappshingel. Delvis mosegroing på papptekkingen. Malt vindu med isolerglass og malt tett panelt ytterdør.

I fig. eier er det på grunn av enkel fundamenteringen noe bevegelse i bygget vinterstid.



Garasje

**Anvendelse**

Oppstillingsplass for kjøretøy

Byggeår

2004

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende garasje oppført i enkel standard. Garasjen er oppført med lav ringmur i betong og med grusgulv. Enkel bindingsverkkonstruksjon med utvendig liggende malt kledning. Saltakkonstruksjon tekket med takstein. Takrenner og nedløp av aluminium. Malt tett biinngangsdør og isolert stål leddport med motorstyring. Innlagt strøm i garasjen. Stakekum plassert i garasjen.

Skader på ett av taknedløpene.

Bordkledningen er i berøring med marken, noe som på sikt kan medføre råteskader på kledningen.



Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring Antatt	Kr.	8 904
Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt	Kr.	13 644
Renovasjon	Kr.	6 228
Årlige vedlikeholdskostnader	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	59 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med utleiedel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med utleiedel	Kr.	6 550 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	40 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 890 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenheterne, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til inside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet 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.

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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?](#)

Arealer

Enebolig med utleiedel

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	74			74	39		74
2. Etasje	60			60	9	11	71
SUM	134				48	11	145
SUM BRA	134						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Trapperom, Vaskerom, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom		
2. Etasje	Trapperom, Bod, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom		

Kommentar

Åpent areal er terrasse i hovedplan samt altan i 2.etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hovedplan. På mottatte plantegninger for 2.etasje er det tegnet inn entre, bod/vaskerom, bad stue og kjøkken, men dagens planløsning er entre, trapperom, bod/vaskerom, bad, stue, kjøkken og soverom.

2.etasje: På mottatte plantegninger for 2.etasje er det tegnet inn 4 soverom samt loftstue, bad, trappoppgang og bod.

Dagens planløsning består av soverom, bad, bod kjøkken og stue samt trappoppgang.

Det fremkommer ikke av mottatte papirer fra Rana kommune at det er meldt bruksendringer på 2 etasjen.

Takstmannen anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte endringer i boligen.

Mindre tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Fasadeendringer, takoppløft og balkong.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		7		7			7
SUM		7					7
SUM BRA	7						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boden.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		22		22			22
SUM		22					22
SUM BRA	22						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på garasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med utleiedel	57	77
Bod	0	7
Garasje	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2024	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Maksim Berg	Kunde
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	729		0	620.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Doktorbakken 9

Hjemmelshaver

Berg Maksim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært, om lag 0,5 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger på Sankthanshaugen i ett rolig og sentralt boligområde. Eiendommen ligger med kort avstand til butikk, kjøpesenter, parker, restauranter og andre kultur/fritidstilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Mo (Preben Kragh)", plan-ID 2005. Ikrafttredelse 16.05.1950. Respektive tomt har en utnyttelsesgrad på 30% BYA.

Om tomten

Opparbeidet tomt med gressplen og varierende beplantning.

Gruslagt innkjøring og parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger et åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing. Avviket er ulovlig tildekking av skorstein i 2.etasje.

Dette dreier seg om et garderobeskap som er fastmontert inn til pipen.

Kommuneplan

Kommunedelplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014. Arealbruk boligbebyggelse, nåværende.

Kommuneplan under arbeid: KDPBU2024. Kommunedelplan for byutvikling. Planlegging igangsatt.

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består i hovedsak av åpne villabebyggelse samt flerhusboliger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
43 470	2017	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf-53	Ikke oppgitt	Fullverdi		8 900

Kommentar
Antatt

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2024		Gjennomgått	8	Nei
Egenerklæring el.anlegg	04.04.2024		Gjennomgått	1	Ja
Rapport Linea	10.04.2024		Gjennomgått	1	Ja
Utskrift basert på matrikkeldata	21.03.2024		Gjennomgått	4	Nei
Utskrift fast eiendom	21.03.2024		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	28.02.2019	Fasadeendring, takoppløft og balkong	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	10.05.2001		Gjennomgått	5	Nei
Div. opplysninger InfoLand		Reguleringsplan med bestemmelser etc.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Fasadeendring, takoppløft og balkong	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger		Plan, snitt og fasader.	Gjennomgått	4	Nei
Energirapport	12.04.2024		Gjennomgått	8	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, uforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SO3930>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



MOBO Helgeland BBL
John-Roger Hansen
Taksimann MNTF
Postboks 1013, 8602 Mo i Rana
E-post: jrh@mo.bbl.no
Tlf: 911 31448
Org.nr: 948 205 149

Tilstandsrapport brukt bolig – el.installasjon NS 3600

Boligadresse:

Spørsmål til eier

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt oppgradert?

Først installert 2000, oppgradert sist ca 2018

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

JA

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I så fall etterspør samsvarserklæring.

Ansett ble oppført 2009 tillegg ca 2018

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Forekommer det ofte at enkelte sikringer løses ut?

Nei

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

Nei

Dato og Signatur:

04.04.24

John-Roger Hansen

El.installasjon - Spørsmål til eier. Tilstandsrapport NS 3600 - 2022.

BERG MAKSIM
Doktorbakken 9

8622 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Doktorbakken 9, 8622 MO I RANA.

Navn nettkunde: BERG MAKSIM
Målernummer: 6970631402476401
Anlegget ble sist kontrollert: 25.11.2020
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.

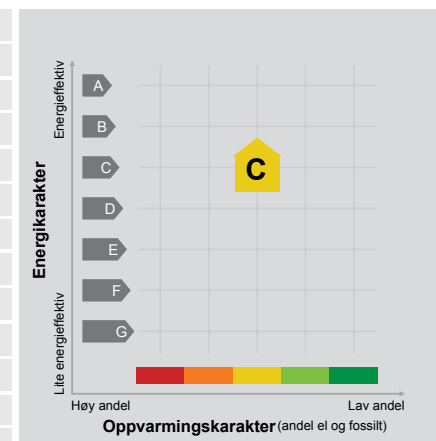
Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør

ENERGIATTEST

Adresse	Doktorbakken 9
Postnummer	8622
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	729
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20296097
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	138c464c-0b22-4163-8f45-8c269b21ad66
Dato	12.04.2024
Innmeldt av	JOHN-ROGER HANSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Spar strøm på kjøkkenet

- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	134
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Doktorbakken 9
Postnummer: 8622
Sted: MO I RANA
Kommune: Rana
Bolignummer: H0101
Dato: 12.04.2024 4:54:05
Energimerkenummer: 138c464c-0b22-4163-8f45-8c269b21ad66

Kommunenummer: 1833
Gårdsnummer: 20
Bruksnummer: 729
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 20296097

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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. Kjøøl- 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: 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.

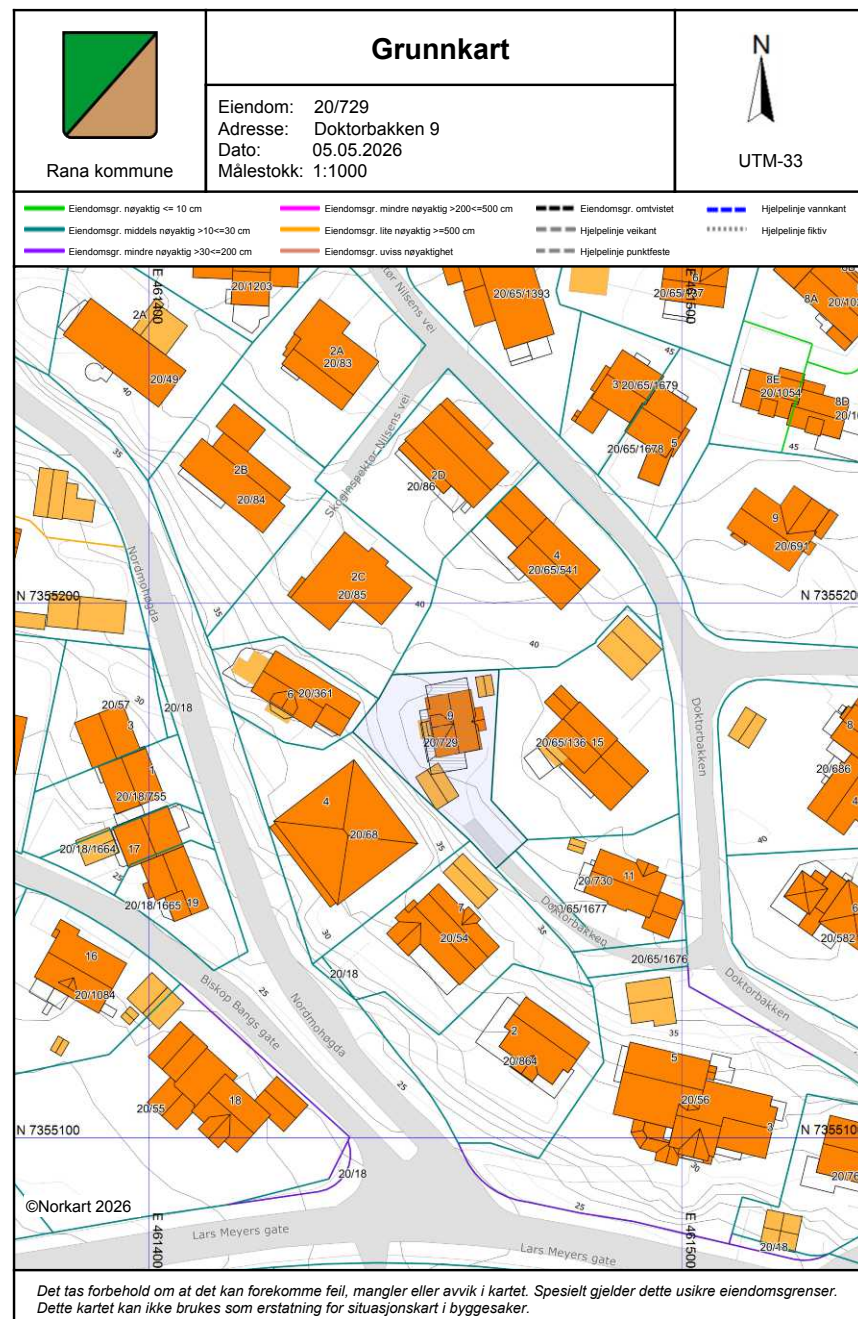
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

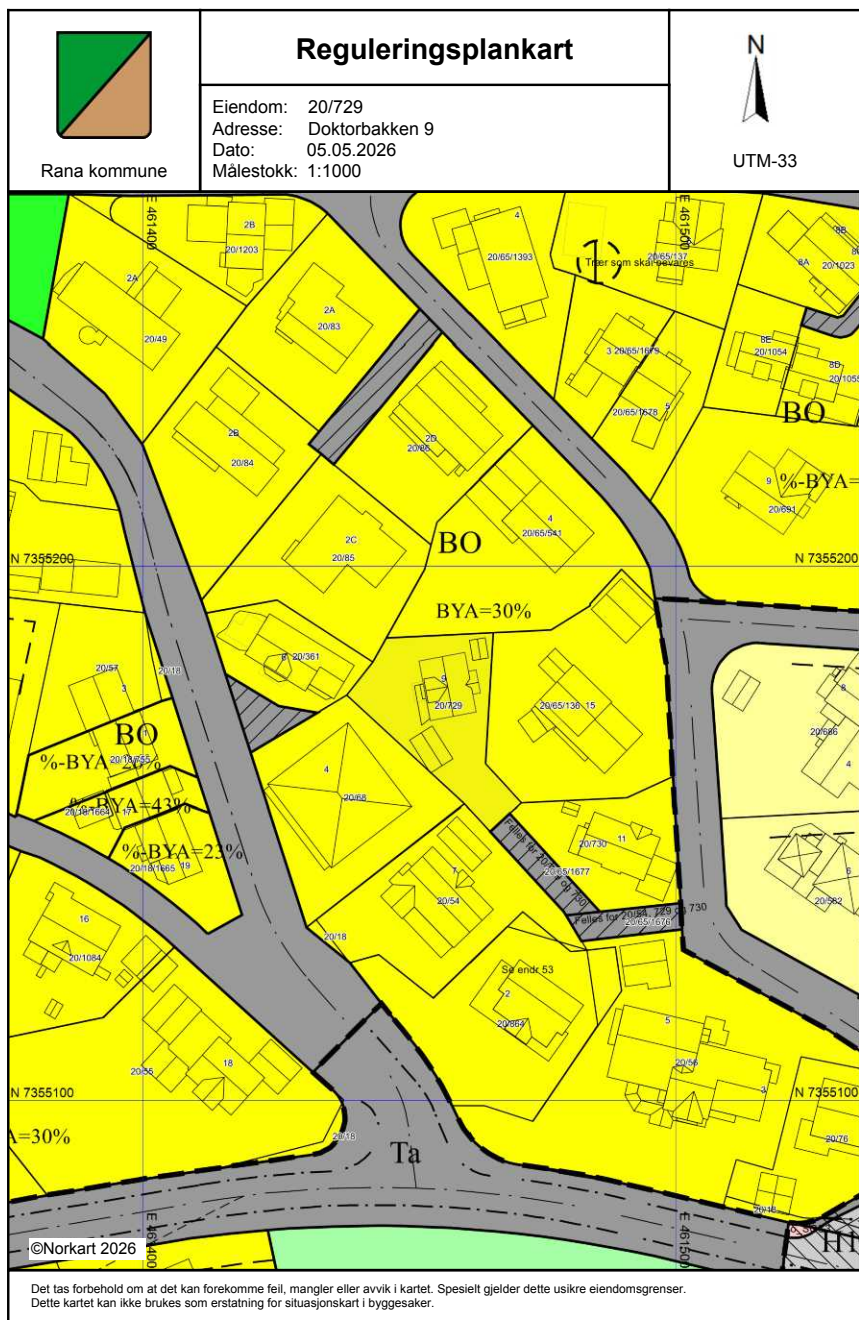
Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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.

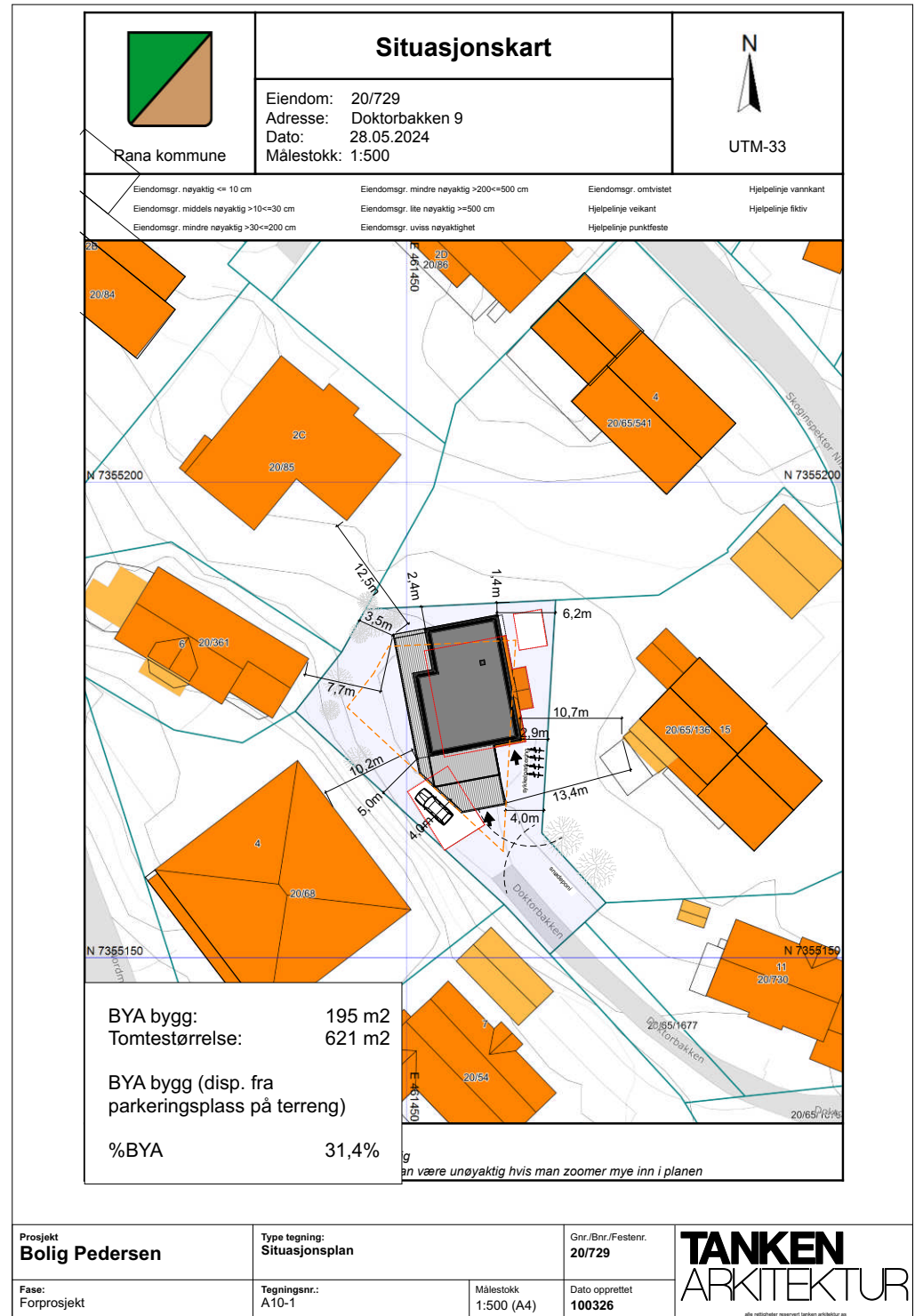
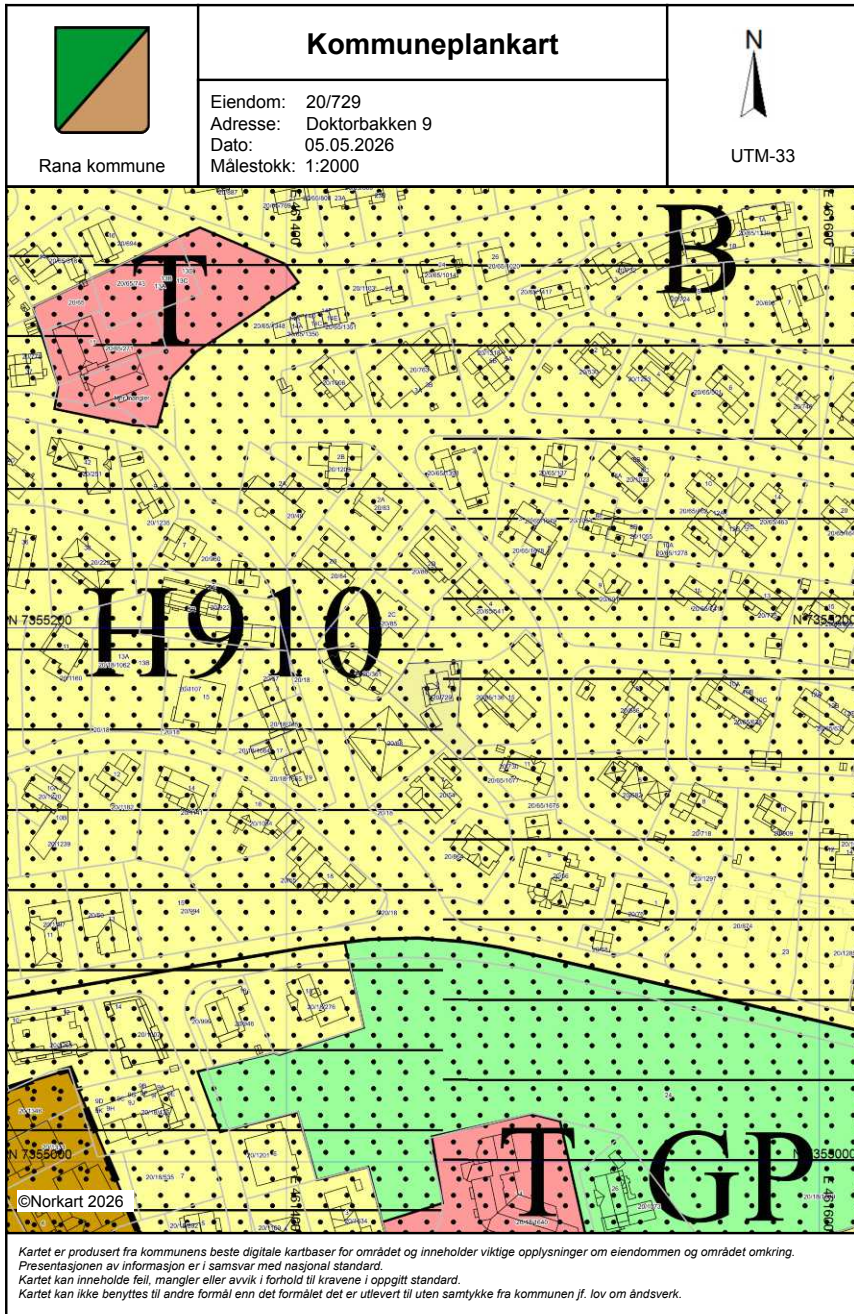
Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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





Tegnforklaring
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12) Område for boliger med tilhørende anlegg Frittliggende småhusbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse Blokkbebyggelse Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 13) Kjøreveg Park Annet friområde
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 14) Bevaring av landskap og vegetasjon
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 15) Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 16) Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 17) Boligbebyggelse, blokker Energianlegg Lekeplass Nærmere angitte uteoppholdsarealer
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 18) Kjøreveg Gatetun Gang- og sykkelveg Annen veggrunn, teknisk anlegg
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12) Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper) Sikringsone - Frisikt Støysone - Rød sone iht. T-1442 Støysone - Gul sone iht. T-1442
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE Sikringsonegrense Støysonegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008 Regulerings- og bebyggelsesplanområde Planens begrensning Faresonegrense Formålsgrense Regulert tomtegrense Byggegrense Byggelinje Bebyggelse som forutsettes fjernet Regulert senterlinje Frisiktslinje Regulert kantkjørebane Regulert fotgjengerfelt Målelinje/Avstandslinje Avkjørsel Eksisterende tre som skal bevares Påskrift feltnavn Påskrift utnytting Påskrift bredde Påskrift plantilbehør Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Matrikkelkart
OversiktskartKommune KNR GNR BNR FNR SNR
Rana 1833 - 20 / 729 / 0 / 0

Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

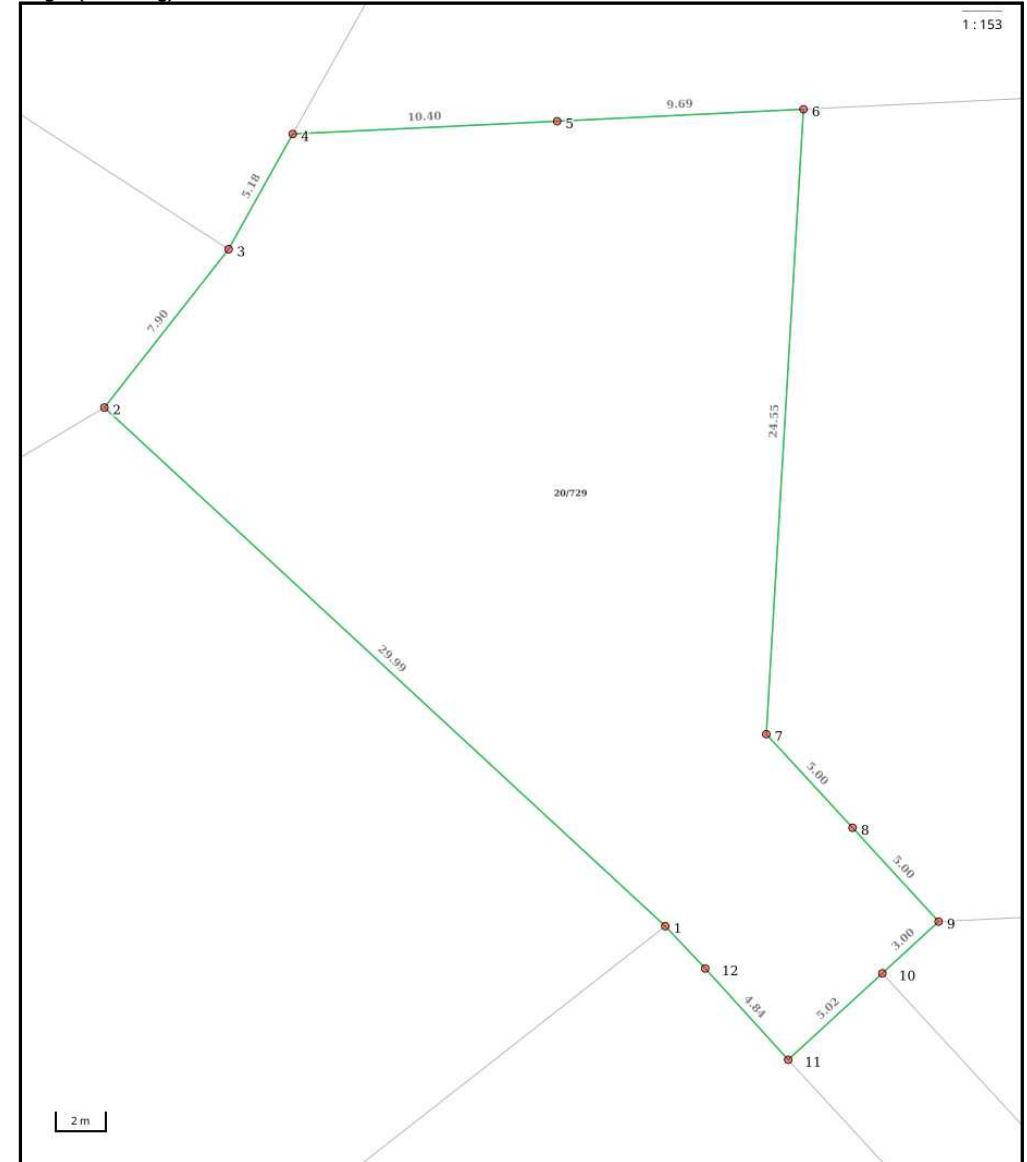
Hjelpelinjer

- - 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: 620,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 355 155,56	461 460,29	29,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 355 175,90	461 438,25	7,90m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 355 182,11	461 443,13	5,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 355 186,63	461 445,65	10,40m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 355 187,13	461 456,04	9,69m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 355 187,60	461 465,72	24,55m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 355 163,09	461 464,26	5,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 355 159,42	461 467,65	5,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 355 155,74	461 471,03	3,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 355 153,71	461 468,82	5,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 355 150,32	461 465,12	4,84m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	7 355 153,90	461 461,86	2,28m	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.

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata**Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse**

Matrikkelenhet: Gårdsnr 20, Bruksnr 729 **Kommune:** 1833 Rana

Adresse:
 Veiadresse: Doktorbakken 9, gatenr 1028
 8622 Mo i Rana

Grunnkrets: 209 St Hanshaugen
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:	24.10.2002	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	620,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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 verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensing 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:	24.10.2002	Avgiver	1833/20/65	-621,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/20/729	621,0
Grunneiendom fra feste	Forretning:	24.10.2002	Avgiver	1833/20/65/1672	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/20/729	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Doktorbakken 9	H0101	Bolig	132,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	83,0	Rammetillatelse:	02.08.2000
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	132,0	Igangset.till.:	08.08.2000
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	10.05.2001
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	132,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	20296097			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		73,0		73,0		78,0		78,0
H02			59,0		59,0		78,0		78,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Doktorbakken 9	H0101	Bolig	131,0	Kjøkken	-1		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	131,0	Rammetillatelse:	31.10.2025
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	131,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	131,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	20296097 / 2			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			84,0		84,0		98,0		98,0
H02			47,0		47,0		42,0		42,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Fagerheim Lisa Mari	241081
Tiltakshaver	Pedersen Bjørn	200863
Kontaktperson	Multiconsult Norge AS	918836519

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Doktorbakken 9	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	24,0	Rammetillatelse:	17.07.2003
Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	22,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	22,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	27.01.2004

Vannforsyning:
Bygningsnr: 20317906Antall boliger:
Antall etasjer: 1**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				22,0	22,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 05.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	729	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Doktorbakken 9, 8622 MO I RANA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP2013
Navn	Kommunedelplan for Mo og omegn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf
Delarealer	<p>Delareal 621 m²</p> <p>Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Områdenavn B</p> <hr/> <p>Delareal 621 m²</p> <p>KPHensynsonenavn H910</p> <p>KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</p> <hr/> <p>Delareal 621 m²</p> <p>BestemmelseOmrådenavn#2</p> <p>KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg</p>

Delareal 621 m²
BestemmelseOmrådenavn#4
KPBestemmelseHjemmel krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDPBU2024
Navn	Kommunedelplan for byutvikling
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005
Navn	Mo (Preben Kragh)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.05.1950
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/6885/2005_bestemmelser%20rev.%2014.06.2023.pdf
Delarealer	<p>Delareal 621 m²</p> <p>Formål Boliger</p> <p>Feltnavn BO</p>

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLANER FOR
SENTRUMSNÆRE OMRÅDER (PLAN 2005, 2006, 2007, 2009, 2010, 2030 OG
2034)**

Bestemmelser datert: 23.02.96
Sist revidert: 14.06.23

**§ 1
GENERELT**

Områdets begrensning Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartene.

Reguleringsformål. Følgende reguleringsformål inngår:

BYGGEOMRÅDER	Boliger	BO
	Forretninger	FO
	Kontor	K
	Industri	IND
	Offentlige bygninger	OFF
TRAFIKKOMRÅDER	Kjørevei	navn/nr
	Gang/sykkelvei	G/S
	Fortau	F
	Parkering	P
FRIOMRÅDER	Park, lekeområde, gangsti	FRI

**§ 2
BYGGEOMRÅDER
a. Områder for boliger.**

- Byggehøyder** Bebyggelsen kan kvartalsvis være 1 eller 2 etasjer der ikke annet er angitt på plankartet.
- Gesimshøyde** Gesimshøyde (høyde fra ferdigplanert terreng til skjæringslinjen mellom utvendig vegg og takflate) må ikke overstige h.h.v. 4,5m. og 6,5 m. for hus i h.h.v. 1 og 2 etasjer.
- Mønehøyde** Mønehøyden (høyde fra ferdigplanert terreng til høyeste punkt på taket) må ikke overstige h.h.v. 7,5m. og 9 m.
Ved terrengets høyeste nivå langs muren må høyden fra ferdig terreng til murkroner ikke overstige 60 cm.
- Takform** Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 15 - 30 grader.
- Garasjer** For hver boenhet (leilighet) skal det være garasjeplass for minimum 1 bil. Dersom det ikke søkes om byggetillatelse for garasje samtidig med byggetillatelse for boliger, skal situasjonsplanen likevel vise minimum 1 garasje for hver boenhet, og disse medtas når utnyttelsesgraden beregnes. Garasjer kan ha en grunnflate 50 m². Når det gjelder antall biloppstillingsplasser totalt skal kommunens parkeringsvedtekter gjelde. Situasjonsplan skal vise plasseringen.
(rev. 20.07.2021, jf. mindre reguleringsendring)
- Tomte-utnyttelse** Tomtene kan bebygges med inntil 30% av nettoarealet, inklusive frittliggende garasjer o.l.
Bruk og opparbeidelse av den ubebygde delen av tomte skal fremgå av situasjonsplanen. Det skal finnes gode utendørs oppholdsarealer for beboerne. Uteoppholdsarealene skal ha en slik form, størrelse og plassering at de kan tilpasses endringer i beboersammensetningen.
(rev. 20.07.2021, jf. mindre reguleringsendring)

b. Områder for forretnings- og kontorbebyggelse (eventuelt bolig), eventuelt med tilliggende håndverk og lettere industri.

- Byggehøyde** I området tillates det oppført bygninger i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde (se definisjon under boliger) må ikke overstige 8 meter. Mønehøyde må ikke overstige 11,5 meter.
- Tomte-utnyttelse** Bebyggelse BYA skal ikke overstige 35 % av regulert tomt. Hver tomt kan ikke bebygges mer enn at det er sikret tilstrekkelig plass til parkering, av- og pålesing, søppeltømming o.l. Det skal avsettes parkeringsplasser i.h.h.t. de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Rana kommune. Kommunen kan gi tillatelse til at felles areal avsettes for flere eiendommer.
Når to eller flere tilstøtende tomteeiere i et kvartal bygger samtidig, kan tomtene bebygges til nabogrense. Ellers gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser om avstand til nabogrense.

- Utearealene skal opparbeides og holdes ryddige slik at de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse eller ulempe for andre i området.
- Industri** Kommunen kan forby industri som etter kommunens skjønn kan være til sjenanse for omgivelsene.
- Boliger** I områder for kontor- og forretningsbebyggelse kan boliger tillates etter nærmere vurdering. Boliger kan bare tillates når boligfunksjonen ikke er til vesentlig ulempe for virksomhetene i nabolaget, og virksomhetene i nabolaget er av en slik art at de ikke er til hinder for å oppnå bokvalitet og godt bomiljø.

§ 3 FRIOMRÅDER

- Bruk** I områdene tillates det opparbeidet lekeplasser, akebakker, gangstier o.l.
- Vegetasjon** Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i
- Inngrep** terreng og vegetasjon ved fremføring av va-ledninger, gangstier o.l. skal tilsåes og beplantes. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen. Det tillates ikke oppført bygninger i friområdene. Unntatt herfra er installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene (leskur, leke/apparat).

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

- Situasjonsplan** Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser hvordan bebyggelsen plasseres og hvordan tomte tenkes opparbeidet. Eventuell forstøtningsmur skal angis i planen. Planen skal også vise garasjeplassering og biloppstillingsplass.
- Avkjørsler** Avkjørsler skal krysse tomtegrensa i samme høyde som vegkanten har der avkjørselen starter.
- Oppfylling** Det tillates ikke oppfylling av tomter og friareal utover det som er forutsatt i planen.
- Tilpasning** Ny bebyggelse skal i dimensjoner, materialbruk og fargesetting ta hensyn til den øvrige bebyggelsen i området.

Disse bestemmelsene ble vedtatt av
Rana Kommunestyre den 12.11.96
som sak nr. 99/96

Frank Handå
fung. teknisk sjef

Tilleggsbestemmelser for plan 2005 (mindre reguleringsendringer)		
endr.nr	vedtatt	gjelder:
49	6.12.2000	Normohøgda 1 og Biskop Bangs gate 17 og 19 – endring BYA.
51	6.11.2002	Bestemmelse for sikringszone for hovedkloakken til Mo Industripark: Søknads- og meldepliktige tiltak jfr. pbl §§ 84-86a og § 93, som innebærer bygging, graving, spunting, sprengning eller andre terrenginngrep, må ikke planlegges eller iverksettes uten at Mo Industripark er varslet.

Tilleggsbestemmelser for plan 2010 (mindre reguleringsendringer)		
endr.nr	vedtatt	gjelder:
12	6.11.2002	Bestemmelse for sikringszone for hovedkloakken til Mo Industripark: Søknads- og meldepliktige tiltak jfr. pbl §§ 84-86a og § 93, som innebærer bygging, graving, spunting, sprengning eller andre terrenginngrep, må ikke planlegges eller iverksettes uten at Mo Industripark er varslet.



Rana kommune

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

Utskriftsdato: 05.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	729	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Doktorbakken 9, 8622 MO I RANA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Fastgebyr vann	961,88 kr
Fastgeb vann etter 01.07.25	884,92 kr
Fastgebyr avløp etter 01.07.25	1 072,96 kr
Vannggeb areal	1 618,64 kr
Vannggeb areal etter 01.07.25	1 489,16 kr
Eiendomsskatt bolig	4 550,00 kr
Avløpsgeb areal	1 923,08 kr
Fastgebyr avløp	1 166,24 kr
Avløpsgeb areal etter 01.07.25	1 769,22 kr
Sum	15 436,10 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgeb vann	15%	1	1875.65	1/1	0 %	1 875,65 kr	468,91 kr
Fastgebyr avløp	15%	1	2317.25	1/1	0 %	2 317,25 kr	579,31 kr
Vannggeb areal	15%	132	23.92	1/1	0 %	3 157,44 kr	789,36 kr
Avløpsgeb areal	15%	132	28.95	1/1	0 %	3 820,81 kr	955,20 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing helårsbolig småhus, hyppighet 1/4	0%	1	194.00	1/1	0 %	194,00 kr	48,50 kr
Tilsyn helårsbolig småhus, hyppighet 1/4	0%	1	225.00	1/1	0 %	225,00 kr	56,25 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2351559	2.00	1/1	0 %	4 703,00 kr	1 175,75 kr
Sum						16 293,15 kr	4 073,28 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 05.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	729	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Doktorbakken 9, 8622 MO I RANA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Dato: 05.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	20	Bnr:	729	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Doktorbakken 9, 8622 MO I RANA						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Elementskorstein	Inaktiv	0		2023	2023

Kommentar:

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101		2024	2024

Kommentar:

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status
-------	--------



Vegstatuskart for eiendom 1833 - 20/729//

Ulovlig tildekking av skorstein	Parkert

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist
15.03.2024	Vedtak om pålegg	Parkert

Kommentar: Oppfølging av tilsynssak er stanset på grunnlag av melding om at det ikke lenger finnes ildsted tilkoblet skorsteinen. Dersom det senere skal installeres ildsted, må avvik først utbedres og utbedringen meldes til feietjenesten.

Gebyr for feiing og tilsyn

Gebyr for feiing og tilsyn faktureres årlig, uavhengig av tidspunkt for gjennomføring av aktivitetene.

Gebynet er differensiert i forhold til hyppighet for feiing og tilsyn. Gebyrstørrelse reguleres årlig.

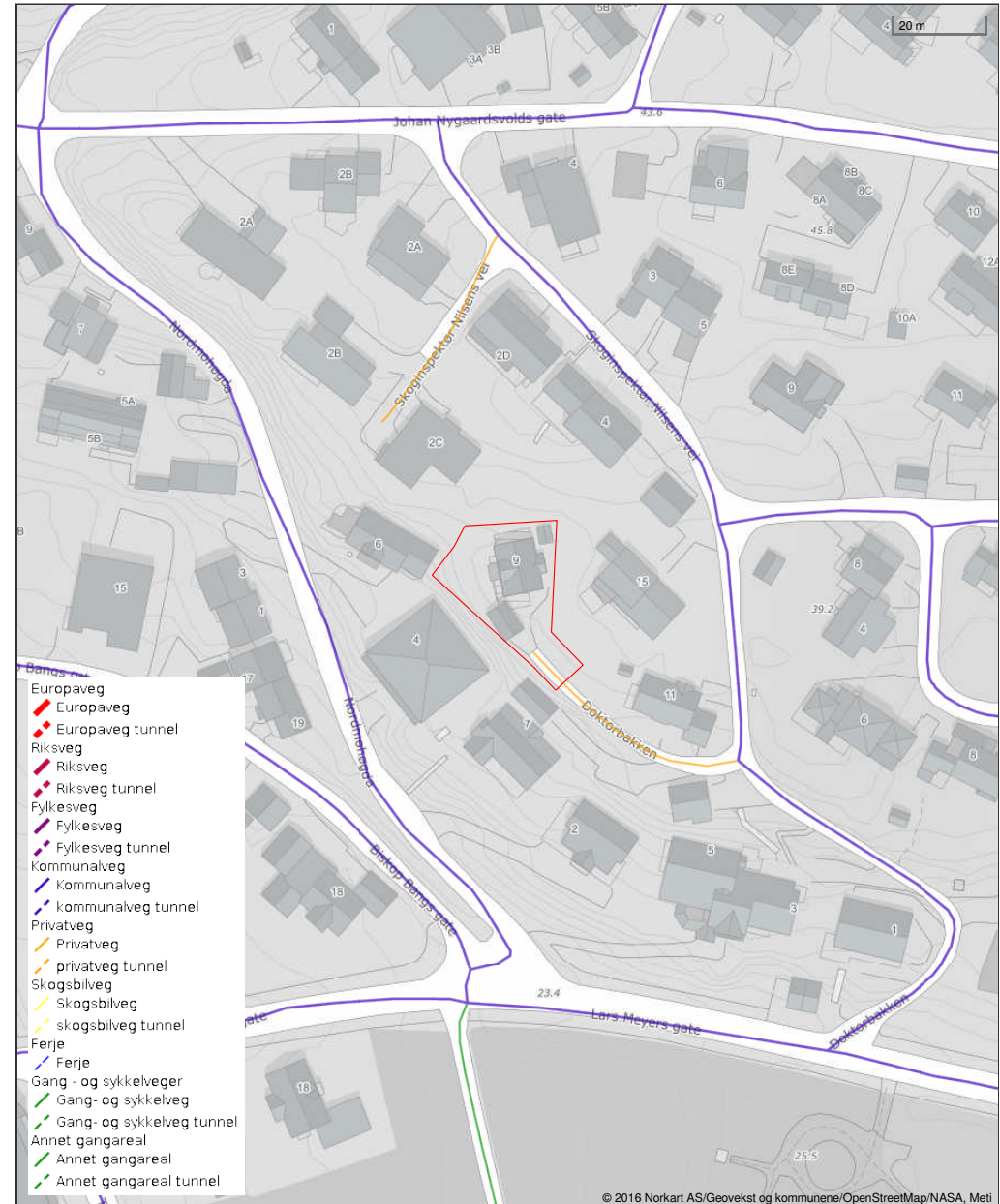
For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2026):

Feiing:

Tilsyn med fyringsanlegg:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti
 Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

30 NOV 2016

16/3241

A
2



RANA KOMMUNE

TEKNISK AVDELING

Geir Østen Berg
Doktorbakken 9

8622 MO I RANA

MO I RANA, 17.07.2003

SITUASJONSPLAN

Målestokk: 1:500

Original må leveres inn

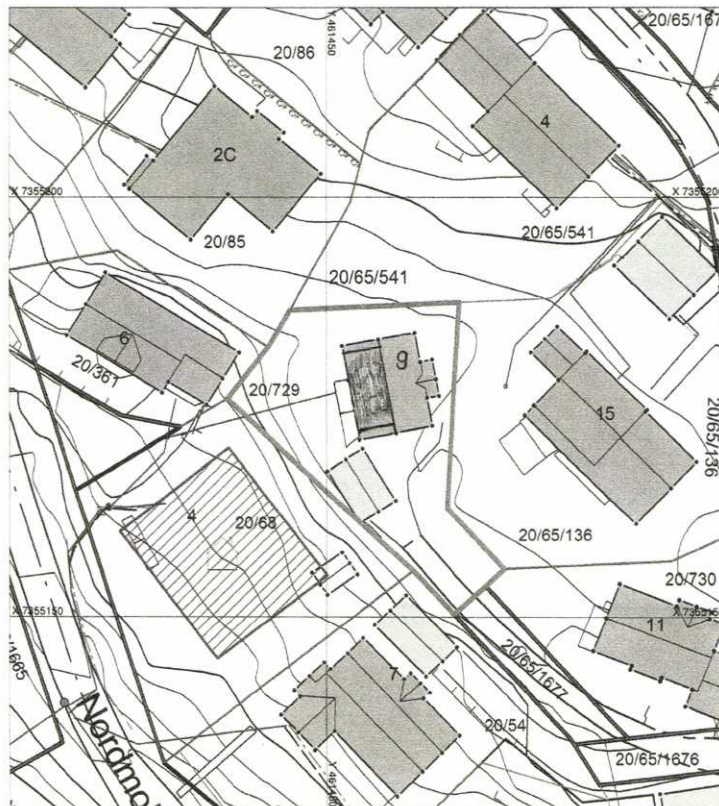


RANA KOMMUNE

Teknisk avdeling
Eiendoms- og oppmålingskontoret Dato: 20.09.2016 Sign: *P.E.M*

GNR. 20 BNR. 729 FNR. SNR. AREAL: 621 m²

REGPL: 2005 TNR: Adresse: Doktorbakken 9



Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref.
03/01382 - 002	EIEND 20/729	TEK/EOK/IAN	

**GODTATT MELDING
GARASJE I DOKTORBAKKEN 9**

Melding mottatt: 15.07.2003
Det meldes om: oppføring av frittstående garasje, BYA 24 m².

**I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes meldingen.
Tiltaket tillates nå igangsatt.**

Vilkår:

- Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Tiltakshaver skal senest innen 4 uker etter at tiltak er ferdig, opplyse om tiltakets plassering slik det er utført.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn 3 måneder, må det sendes inn ny melding.

Med hilsen
EIENDOMS- OG OPPMÅLINGSKONTORET

Roald Elshjordstrand
Roald Elshjordstrand
Eiendoms- og oppmålingssjef

Irene Andreassen
Irene Andreassen
Saksbehandler



FERDIGATTEST

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 1)

Arbeidssted Doktorbakken 9, 8622 Mo i Rana

Gnr / bnr / fnr 20/ 65/ 1672

Tiltakets art Nybygg

Bygningens art Enebolig

Tiltakshaver Geir Berg

Ansvarlig søker OVAA BYGG AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen, eller deler av den, 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 kommunen (jfr. pbl. § 93)

Merknader: Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal være montert. Takstige skal være fastmontert. Husstige skal være tilgjengelig på eiendommen. Husnummerskilt skal være oppsatt før bygget tas i bruk.

Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Ja/ja

Vannmåler:

Bruksareal: 132 m²

Med hilsen

EIENDOMS- OG OPPMÅLINGSKONTØRET, 10.05.01

Roald Elsfordstrand
Roald Elsfordstrand
eiendoms- og oppmålingssjef

Jan-Arild Sørvik
Jan-Arild Sørvik
saksbehandler
Tlf: 75 14 52 77

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

Feiemesteren
HAF

Kontoradr.: Sentraladm. – Rådhuset Helse- og sosialtaten – Stakobygget Teknisk etat: – Rådhuset Biblioteket – Stakobygget Kulturretaten: – Rådhuset Undervisningsstaten – Nordahl Griegs gt. 2-4

Postadr.: Boks 173 8601 Mo i Rana
Telefon: 75 14 50 00

Telefax: Rådhuset: 75 14 50 01
Teknisk etat: 75 14 52 01
Kemner: 75 14 51 61
Stakobygg: 75 14 63 21
Undervisn.: 75 14 55 01

Bankgiro: 6428 05 25004
Postgiro for skatt: 0827 5818330
Organisasjonsnr.: 872 418 032
E-postadr.: postmottak@rana.kommune.no

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 20 Adresse Doktorbakken 9	Bnr 65	Festnr 136	Seksj.nr P-1	Mo i Rana
--------------------	----------------------------------	--------	------------	--------------	-----------

Det anmodes om

FERDIGATTEST

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket. Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 06.04.2001

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	-
Kontrollerklæringer	G	1 - 3
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg	I	-
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	-

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak OVAA BYGG AS

Dato 06.04.2001 Underskrift *Roald Elsfordstrand*

Gjentas med blokkbokstaver

OLE VIDAR AASBAK

Ovaa Bygg AS
PB. 58 Vika, 8601 Mo i Rana

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollrende foretak

- Kontrollerklæring for PROSJEKTERING sendes inn som et vedlegg til søknad om igangsettelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)
- Kontrollerklæring for UTFØRELSE sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdiggjøst

Til kommune

RANA

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj nr
20	65	136	P-1

Adresse
Doktorbakken 9 8622 Mo i Rana

Ansvarlig kontrollrende foretak

Foretak	Organisasjonsnr
OVAA BYGG AS	970996397

Adresse	Postnr	Poststed
Postboks 58	8601	M0

Telefon	Kontaktperson
75 12 14 90	Ole Vidar Aasbak

Foretakets fagområder knyttet til tiltaket (bruk fortrinnsvis koder fra Godkjenningskatalogen) jf kontrollplanen

KUT Grunnmur/plate på mark, Trearbeider, Ventilasjon.

Bekreftelser

Det bekrefte	av dato	og kontrollplanen	av dato
at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett	02.08.00		21.08.2000

Det bekrefte at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Signatur på sjekklister, og tegninger

Ansvarlig kontrollrende for prosjektering

Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollrende for utførelse

Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår
Montering av ildsted.

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdiggjøst

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	Dato
	OVAA BYGG AS	10.04.2001

Kontrollerklæring

Det fylles ut kontrollerklæring for hvert ansvarlige kontrollrende foretak

Kontrollerklæring for PROSJEKTERING sendes inn som et Vedlegg til søknad om igangsettelse (omfatter også Ett-trinns søknadsbehandling)

Kontrollerklæring for UTFØRELSE sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdiggjøst

Til kommune

Rana Kommune
v/Teknisk etat
8600 Mo i Rana

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj nr
20	65	136	

Adresse
Doktorbakken 9 Mo i Rana P-1

Ansvarlig kontrollrende foretak

Foretak	Organisasjonsnr
A/S Nilsson efft.	919075473

Adresse	Postnr	Poststed
Høvleriveien 10	8607	Mo i Rana

Telefon	Kontaktperson
75 12 78 80	Roald Skjønheim

Foretakets fagområder knyttet til tiltaket (bruk fortrinnsvis koder fra Godkjenningskatalogen) jf kontrollplan

PRO - KPR - UTF - KUT 311.2

Bekreftelser

Det bekrefte	av dato	Og kontrollplanen	av dato
herved at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett	26.04.00		26.04.00

Det bekrefte at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Kontrollplan for prosjektering og utførelse
Interne sjekklister

Ansvarlig kontrollrende for prosjektering

Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollrende for utførelse

Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdiggjøst

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	Dato
	ROALD SKJØNHEIM	23.04.2001

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

- Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad om igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)
- Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Til kommune
RAVA KOMMUNE

Elendom/byggested
Gnr: **20** Bnr: **65** Festenr: **136** Seksj.nr: **P-1**
Adresse: **DOKTORBAKKEN 9**

Ansvarlig kontrollerende foretak
Foretak: **MASKINENTREPRENØR K. BERGVIK AS** Organisasjonsnr: **966 234 180**
Adresse: **SMEDVEIEN 11 PB 104** Postnr: **8610** Poststed: **GRUBHEI**
Telefon: **751 32471** Kontaktperson: **KENNETH BERGVIK**

Foretakets fagområder knyttet til tiltaket (bruk fortrinnsvis koder fra Godkjenningsskatalogen) jf kontrollplanen
PRO, KPR, UTF, KUT 150,1

Bekreftelser
Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett **31.05.2000** og kontrollplanen **14.08.2000**

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.
Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
ARBEIDSTEGNINGER, BESKRIVELSER, SJEKKLISTER

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering
 Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse
 Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse
Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

 Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.
Foretakets underskrift: **K. Bergvik** Gjentas med blokkbokstaver: **KENNETH BERGVIK** Dato: **11/4 - 2001**



Geir Østen Berg
Doktorbakken 9
8622 Mo i Rana

Mo i Rana, 28.02.2019

Saksnr.-dok.nr. 2016/3241-7 Arkivkode 20/729 Avd/Saksb BSAK/TOBRE Deres ref.

Ferdigattest - Fasadeendring, takopploft og balkong - Doktorbakken 9

Vi viser til søknad om ferdigattest for fasadeendring, takopploft og balkong, som vi mottok 26.02.2019.

Kommunens vedtak

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 02.12.2016

Byggverket eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl. Kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket

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

Har du spørsmål?

Kontakt saksbehandler på tlf. 75 14 52 21. Husk å ha saksnummer lett tilgjengelig.

Med hilsen
Byggesak

Jan-Terje Strandås
seksjonsleder

Tone Breirem
saksbehandler

Mo i Rana, 13.03.2026

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

MULTICONSULT NORGE AS avd. Mo i Rana
Søndre gate 3
8624 MO I RANA

Saksnummer og dokumentnummer
2025/1350-18

Avdeling/saksbehandler
BSAK/ILAS

Deres referansenummer

Dispensasjon og tillatelse - ombygging av enebolig, ny tilbygd garasje, riving av garasje - Doktorbakken 9 - 20/729

Dispensasjon

Vi gir dispensasjon fra regulert utnyttingsgrad (30% BYA), jfr. Bestemmelse § 2a.

Utvalg for miljø, plan og ressurs har i sitt møte 19.02.2026 gitt dispensasjon fra regulert takform og takvinkel, jfr. Bestemmelse § 2a.

Tillatelse til tiltaket

Dere får lov til å gjennomføre ombygging av enebolig, som innebærer nytt tilbygg, riving av frittstående garasje og bygge ny garasje, slik som dere har søkt om.

Tillatelsen gjelder i 3 år fra den er gitt. Hvis arbeidet ikke er startet opp innen 3 år, eller det stopper opp i mer enn 2 år, er ikke tillatelsen gyldig lenger. Det betyr at dere må ha fått igangsettingstillatelse og ha startet arbeidet før fristen går ut. Disse fristene kan ikke forlenges.

Dere er selv ansvarlige for at regelverket blir fulgt.

Dette må dere sende inn når dere søker om igangsetting:

- erklæringer om ansvarsrett for all prosjektering
- oppdatert gjennomføringsplan

Disse tegningene har vi lagt til grunn for tillatelsen:

Tegning	Tegningsnr.	Tegningsdato	Revisjonsdato
Situasjonsplan	A10-1	9.10.2024	
Plan 1. etasje	A20-1	9.10.2024	2.07.2025
Plan 2. etasje	A20-2	9.10.2024	2.07.2025
Snitt A og B	A30-1	9.10.2024	2.07.2025
Fasader	A40-1	9.10.2024	2.7.2025

Tillatelsen og tegningene vi har lagt til grunn skal alltid være på byggeplassen.

Ansvar for arbeidene

For denne tillatelsen har vi lagt til grunn de erklæringene og gjennomføringsplanen med versjonsnummer 1 som dere har sendt oss.

Vi minner om at den eller de som har tatt på seg ansvaret for å prosjektere, utføre og eventuelt kontrollere arbeidene, er ansvarlige for at kravene i byggeteknisk forskrift er oppfylte.

Det er obligatorisk med uavhengig kontroll for fuktsikring av våtrom.

Vår vurdering**Søknad**

Søknaden omfatter fasadeendring av boligbygning, som innebærer en utvidelse av boligarealet ved et tilbygg i to etasjer, veranda med utgang fra andre etasje, og takformen endres fra saltak til flatt tak. I tillegg søkes det om riving av frittstående garasje, som skal erstattes med ny garasje integrert i bolighuset. Garasjen er utformet med flatt tak og takterrasse.

Omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon fra regulert utnyttingsgrad, takform og takvinkel. Det er søkt om dispensasjon fra disse forholdene i flere omganger. Opprinnelig var tiltaket også avhengig av dispensasjon for plassering av ny garasje nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrense mot naboeiendom 20/68.

Plasseringen av tiltaket er endret og overholder nå kravet som plan- og bygningsloven § 29-4 setter på 4 meter fra naboeiendom 20/68. Det vises til revidert dokumentasjon mottatt 3.7.2025, i den forbindelse ble nytt nabovarsel sendt.

Det er ikke registrert nabomerknader etter nabovarsel sendt 3.07.2025.

Det foreligger samtykke til nærmere plassering enn 4 meter til naboeiendommene 20/65/136 og 20/65/541.

Begrunnelse for dispensasjon fra ansvarlig søker:

Bakgrunn og plangrunnlag Tiltakshaver, Bjørn Pedersen, har kjøpt eiendommen Doktorbakken 9, gnr. 20 bnr. 729 i Rana kommune, og ønsker å bygge om, og utvide eksisterende bolig. Prosjektet innebærer en modernisering av bygningsmassen og en tilpasning til dagens bokrav, blant annet med nytt tilbygg og flatt tak. Løsningen er valgt for å redusere byggets totale høyde, skape bedre bokvalitet med større funksjonelle planløsninger, og tilrettelegge for fremtidig installasjon av solceller på takflaten. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan 2005 for Mo (Preben Kragh), med tilhørende reguleringsbestemmelser for sentrumsnære områder, vedtatt av Rana kommunestyre den 12. november 1996. I planen er området avsatt til boligbebyggelse (B1). Planen regulerer blant annet grad av utnytting, gesims- og mønehøyder samt takform. I henhold til reguleringsbestemmelse § 2 a skal bebyggelsen ha saltak med takvinkel mellom 15 og 30 grader, og maksimal utnyttelsesgrad er fastsatt til BYA = 30 %. Det omsøkte tiltaket innebærer:

- Avvik fra takform – det søkes om flatt tak i stedet for saltak.
- Mindre avvik fra utnyttelsesgrad – prosjektet medfører en bebygd arealprosent på ca. 32,9 %.

Det søkes derfor dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2 a knyttet til krav om takform og utnyttelsesgrad, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Eiendommen ligger i et etablert boligområde hvor det de siste årene har vært gjennomført flere byggeprosjekter med moderne uttrykk og flate tak, herunder Roald Amundsens gate 9 og Roald Amundsens gate 18A, hvor kommunen har innvilget dispensasjon fra tilsvarende bestemmelse. Det omsøkte tiltaket vurderes som godt tilpasset denne utviklingen og i tråd med områdets endrede bebyggelseskarakter.

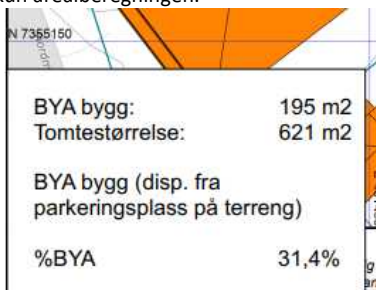
Dispensasjon fra § 2-a om utnyttelsesgrad Bestemmelsen om maksimal utnyttelsesgrad (BYA = 30 %) skal sikre en balanse mellom bebygd areal og uteareal, slik at boligområdene får gode lys-, luft- og romforhold, samt at grøntstruktur og visuell åpenhet opprettholdes. Det omsøkte tiltaket innebærer en mindre økning i bebygd areal til ca. 32,9 % BYA, hovedsakelig som følge av et moderat tilbygg og en ny integrert garasje. Overskridelsen utgjør om lag tre prosent og vurderes som ubetydelig i fysisk og visuell virkning. Det samlede bygningsvolumet oppleves fortsatt innenfor rammen av omkringliggende bebyggelse, og tiltaket gir ingen reduksjon av vesentlige utearealer eller naboskjerming. Boligen får gjennom tiltaket en mer

funksjonell planløsning med bedre tilpasning til dagens bokrav, samtidig som tomtens eksisterende kvaliteter bevares. De grønne sonene mot naboene beholdes uendret, og parkering og adkomst organiseres på en ryddigere måte. Avviket fra utnyttelsesgraden anses derfor ikke å stride mot formålet bak bestemmelsen. Tvert imot gir tiltaket en mer rasjonell og estetisk opprydding av tomten, samtidig som bebyggelsens volum holdes lavt som følge av det flate taket. Etter vår vurdering blir ikke hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt.

Revisjon 27.02.2026: For ordens skyld og etter ønske fra saksbehandler på bygesakskontoret klargjøres med dette BYA og % BYA i denne reviderte dispensasjonssøknaden. Hustegninger er ikke endret etter de endringer som ble gjort på tegninger ifbm avklaringer i etterkant av utsendt nabovarsel. Dvs oppgitte tegninger etter 3.juli er gjeldende Vi søker i den forbindelse om dispensasjon fra kommunedelplanens arealdel (KPA) som krever 2 biler i garasje + en utendørs biloppstillingsplass. Vi mener det i dette tilfellet kan aksepteres at det ikke medtas utendørs biloppstillingsplass. For det første er dette en sentrumsnær tomt og i 2026 ønskes det på samfunnsnivå en redusert bilbruk. Videre er det ikke noe i veien for at besøkende til doktorbakken 9 kan parkere på nabotomt 20/65/1677 som delvis eies av samme eier.

Dersom denne dispensasjonen aksepteres vil vi søke om dispensasjon for arealutnyttelse på 31,4% BYA mot 30% BYA i reguleringsplanens bestemmelse §2. Her legger vi til at ved å samle bygningene til en bygningsmasse får mer «luft» på tomta som er til denne søknadens fordel. Videre ser vi at nabotomter at større %BYA enn dette.

Utsnitt av oppdatert situasjonsplan med nye arealberegninger foreligger, her tas med kun arealberegningen.



BYA bygg:	195 m2
Tomtestørrelse:	621 m2
BYA bygg (disp. fra parkeringsplass på terreng)	
%BYA	31,4%

Fordeler og ulemper ved dispensasjonen

Fordelene ved dispensasjonen vurderes som tydelige og lett å begrunne. Tiltaket bidrar til å fornye og oppgradere eksisterende boligbebyggelse innenfor et etablert område, uten behov for nye inngrep i natur eller infrastruktur. Valg av flatt tak gir en lavere byggehøyde og dermed en mindre dominerende bygningskropp enn om huset hadde fått nytt saltak i tråd med planen. Dette bedrer lys-, utsikts- og solforhold for både tiltakshaver og naboer, og gir et mer åpent og luftig bomiljø. Løsningen tilrettelegger for fremtidig installasjon av solceller og andre energieffektive tiltak, noe som støtter opp under både kommunale og nasjonale mål om bærekraftige og energieffektive bygg. Tiltaket bidrar også til økt bokvalitet og bedre funksjonalitet i eksisterende bolig, samtidig som områdets karakter bevares. Området har allerede flere hus med flate eller lave takvinkler, og tiltaket vil derfor gli naturlig inn i omgivelsene. Det bidrar til en helhetlig og moderne utvikling av området, og opprettholder en god balanse mellom ny og eksisterende bebyggelse. Ulempene ved dispensasjonen er begrensede. Avviket fra takform innebærer et brudd med planens bestemmelser, men ikke med områdets faktiske bebyggelseskarakter. Avviket fra utnyttelsesgrad er marginalt (fra 30 % til ca. 32,9 %) og får ingen merkbar betydning for lys-, luft- eller utearealforhold. Samlet sett vurderes tiltaket å være i tråd med plan- og bygningsloven § 19-2, ved at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene – særlig bedre tilpasning til omgivelsene, styrket bokvalitet og gode nabohensyn – er klart større enn ulempene, og taler for at dispensasjon bør innvilges.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering mener vi at tiltaket er godt tilpasset både eiendommen og omgivelsene, og at det ikke innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak reguleringsbestemmelsene. Selv om takformen avviker fra planens krav om saltak, viser både flyfoto og tidligere vedtak at området allerede har en variert bygningsstruktur med flere hus med flate eller lave takvinkler. Det omsøkte tiltaket vil derfor ikke endre områdets karakter, men snarere inngå som en naturlig del av den utviklingen som allerede har funnet sted. 25.02.2026: Den følgende teksten fra oktober står seg og er fremdeles vår konklusjon: Den planlagte løsningen gir lavere byggehøyde, bedre tilpasning til terrenget og legger til rette for framtidig bruk av solenergi. Samtidig innebærer den en svært liten overskridelse i utnyttelsesgrad, uten negative virkninger for naboer, lys- eller uteforhold

Vår vurdering av dispensasjon

Vi har tidligere behandlet søknad om dispensasjon fra regulert takvinkel og takform, viser til saksgang i avsnittet nedenfor «**Saksgang som gjelder dispensasjon fra regulert takvinkel og takform**».

Videre behandler vi her dispensasjon fra regulert utnyttingsgrad 30% (BYA%), jfr. Bestemmelse § 2a – områder for boliger.

Vilkårene for å gi dispensasjon følger av plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd. Denne bestemmelsen fastslår at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Begge disse vilkårene må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon.

En dispensasjon er ikke en rettighet, men en tillatelse til å fravike hovedregelen, og kommunen kan bare gi dispensasjon dersom de to vilkårene er oppfylte.

Plangrunnlag

Boligtomten ligger innenfor område som inngår i reguleringsplan 2005 for Mo (Preben Kragh) vedtatt 16.05.1950. Tilhørende reguleringsbestemmelser til sentrumsnære områder ble endret og vedtatt 12.11.1996. Reguleringsformålet er bolig.

Bestemmelse § 2a regulerer blant annet:

Tomteutnyttelse

Tomtene kan bebygges med inntil 30% av nettoarealet, inklusive frittliggende garasjer o.l.

Bruk og opparbeidelse av den ubebygde delen av tomta skal komme frem av situasjonsplanen. Det skal finnes gode utendørs oppholdsarealer for beboerne.

Uteoppholdsarealene skal ha en slik form, størrelse og plassering at de kan tilpasses endringer i beboersammensetningen.

Hensynet bak bestemmelsen er å styre forholdet mellom bebygd og ubebygd tomteareal, blant annet for å sikre tilstrekkelig areal til uteopphold, oppstilling av sykler, mopeder, parkeringsareal for biler. Utnyttelsesgraden skal også, sammen med andre bestemmelser i lov, forskrift og arealplaner, sikre tilstrekkelig lys, utsyn og åpenhet mellom bebyggelsen i et område.

Omsøkte tiltak innebærer riving av frittliggende bod og garasje. Boligbygget skal utvides med tilbygg mot nord og ny garasje integreres i boligarealet mot sør. Tiltaket medfører en utnyttelsesgrad på 31,4%. Det overstiger regulert utnyttingsgrad (30%) med 4%.

I de fleste saker som omhandler utnyttelse ser vi å kunne akseptere ca. 10 % overskridelse der blant annet utearealene er tilfredsstillende.

Eiendommens boligbygg er plassert mot nord-øst, parkeringsareal mot sør (enkelgarasje og biloppstillingsplass på terreng, og uteoppholdsareal mot vest. Omsøkte endring av boligbygget vil ikke medføre endring av tomtas etablerte areal for parkering og uteopphold. Det betyr at disse arealene beholder eksisterende beliggenhet på tomta.

Vurdering av fordel:

Eiendommen anses å ha tilstrekkelig areal for uteopphold med god beliggenhet og størrelse som kan tilpasses endringer i beboersammensetningen. I tillegg til areal på terrenget for uteopphold skal det etableres en veranda med utgang fra boligens andre etasje.

Eiendommen anses å ha tilstrekkelig med areal for parkering av biler og sykler innenfor tomtearealet. Økt utnyttelse vil ikke være til vesentlig sjenanse for sine omgivelser i forhold til sol-/lysforhold.

Vurdering av ulempe:

Ulempen med dispensasjon er at regulert utnyttelse fravikes. I denne saken er fravikelsen fra regulert utnyttingsgrad vurdert å være innenfor det vi kan akseptere (10%).

Vi vurderer at det er en klar overvekt av argumenter som taler for dispensasjon. Vi finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Kommunen finner etter en helhetsvurdering at dispensasjon kan innvilges.

Omsøkte tiltak

Basert på mottatte opplysninger og dokumentasjon ser vi å kunne gi tillatelse til tiltaket slik dere har søkt om.

Saksgang som gjelder dispensasjon fra regulert takvinkel og takform:

I vårt utgående brev datert 26.09.2025 informerte vi blant annet om vår foreløpige vurdering, at vi ikke kunne innvilge søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 2a som fastsetter at bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 15-30 grader. Vi skrev også en kortfattet redegjørelse for vår vurdering og ga søker og tiltakshaver mulighet for å endre tiltaket.

Vi mottok 9.10.2025 bekreftelse fra søker om at søknaden ble opprettholdt uten endringer.

31.10.2025 ga vi avslag på dispensasjonssøknaden fra regulert takvinkel og takform.

14.11.2025 mottok vi klage på avslagsvedtak datert 31.10.2025.

19.02.2026 ble klagesaken behandlet i utvalg for miljø, plan og resurs (MPR), viser til sak 4/2026:

Kommunedirektørens innstilling:

Klagen gis ikke medhold og oversendes til Statsforvalteren i Nordland for klagebehandling og endelig avgjørelse.

Utvalget MPR sitt vedtak:

Vedtak

Utvalg for miljø, plan og ressurs tar klagen til følge. Vedtak av 31.10.2025 om avslag på dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om takform omgjøres.

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan 2005 for Mo (Preben Kragh) § 2a hva gjelder krav om saltak med takvinkel 15–30 grader, slik at omsøkt ombygging med flatt tak kan tillates, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling av øvrige forhold i byggesaken.

23.02.2026 har vi sendt orienteringsbrev vedlagt MPR sitt vedtak til søker og tiltakshaver, viser til vårt saksnummer 2025/21988.

Videre behandler vi øvrige forhold i byggesaken (rammesøknad og dispensasjon fra regulert utnyttingsgrad).

Nabomerknader

10.12.2024 er det registrert merknader fra styret i borettslaget Nordmohøgda 4, naboeiendom gnr 20 bnr 68:

Styret i Borettslaget Nordmohøgda 4 har følgende innsigelser. Vi ønsker ikke at det bygges nærmere enn 4 m fra vår tomtegrense. Dette gjelder spesielt sosiale soner som store terrasser. Vi har hovedsoverommene mot denne siden og det er allerede i dag veldig lytt mot disse. Mot våre leiligheter i 2 etg. vil denne utbyggingen også føre til betydelig mere innsyn mot soverommene.

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

(Nordmohøgda 4 BRL) Her bemerkes at dette bygget ble satt opp senere enn huset i doktorbakken 9 og vi forventer at brannkrav o.l er ivarettatt i forbindelse med byggesaken for Nordmohøgda 4 Nytt hus i Dokotorbakken 9 settes lenger unna opprinnelig bebyggelse og vi mener derfor at ny situasjon blir bedre enn den gamle. Vi mener videre at frykt for innsyn og "støy" ikke kan vektlegges da begge hus er i ett tettbygd boligområde. Det hører med til saken at tiltakshaver har forsøkt å komme i dialog vedr visuell skjerming, ref tilsva

Viser til merknaden deres på vårt nabovarsel (se utsnitt under). Ber om at borettslaget og tiltakshaver møtes med ønske om å finne en løsning for begge parter. ny garasje flyttes 1 meter fra tomtegrensen mot dagens situasjon der garasjeveggen er i tomtegrensen, noe vi tror også er i borettslagets interesse. Videre kommenterer vi at det etter dagens lovverk er fullt mulig å anlegge terrasser på bakkeplan 1 meter fra nabogrensen. Kombinasjon av disse to «kontraksjoner» er ikke entydig definert som vi kan se, men vi om partene enes er det i hvert fall ingen ting i veien for å gjøre det.

Når det gjelder innsyn tror vi det må være mulig å enes om beplantning, putekasser o.l. som hindrer tiltakshaver fra å se inn på soverom.

6.3.2025 sendte vi brev til søker og etterspurte manglede dokumentasjon, blant annet følgende:

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4 andre ledd skal byggverk oppføres minst 4 meter fra nabogrensen. Skal det bygges nærmere enn 4 meter fra nabogrensen, må det søkes om dispensasjon etter pbl § 19-2. Der naboen har samtykket til tiltaket kan kommunen godkjenne en plassering nærmere nabogrensen enn det som er lovens utgangspunkt. I dette tilfellet er avstand fra boligbygget til eiendomsgrense felles med naboeiendom gnr 20 bnr 68 mindre enn 4 meter. Det foreligger ikke samtykke til plasseringen fra eier av denne naboeiendommen, som betyr at tiltaket er avhengig av dispensasjon.

24.03.2025 mottok vi søknad om dispensasjon fra pbl § 29-4 for plassering av bygg nærmere enn 4 meter til naboeiendom 20/68.

8.5.2025 sendte vi brev til søker og tiltakshaver der vi opplyste om vår foreløpige vurdering om at vi ikke kunne innvilge dispensasjon fra pbl § 29-4.

03.07.2025 mottok vi tilleggsdokumenter i saken, som innebærer endring av tiltakets avstand til naboeiendommen 20/68. Endringene er nabovarslet 3.7.2025.

Vi har ikke registrert at det er kommet nabomerknader etter nabovarsel ble sendt 3.7.2025. Ansvarlig søker har 29.08.2025 bekreftet at de mottok to spørsmål, og at begge ble besvart.

I vår videre behandling av saken har vi lagt til grunn ny dokumentasjon mottatt 3.07.2025. Tiltaket er nå plassert fire meter fra felles grense med naboeiendom 20/68, og er i tråd med kravet i pbl § 29-4.

Faktura

Vi sender faktura for saksbehandlingen. Fakturaen viser hva dere betaler for.

Dere kan klage på vedtaket

Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottok dette brevet. Hvis dere velger å klage, må dere sende klagen på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2025/1350.

[Her finner dere mer informasjon om klageretten.](#)

Dere har rett til å se dokumentene i saken

Ta kontakt med oss hvis dere ønsker å se saksdokumentene.

Aktuelt regelverk

- vedtak, se plan- og bygningsloven § 21-4
- vedtak om dispensasjon, se plan- og bygningsloven § 19-2
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggt teknisk forskrift (TEK17)
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

Regelverket og mer informasjon finner dere på [Lovdata](#) og [Direktoratet for byggkvalitet](#).

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2025/1350.

Med vennlig hilsen

Jan Terje Strandås
seksjonsleder byggesak
Seksjon for byggesak

Irma Leticia Liland
saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Kopi til:

Bjørn Pedersen Ågaveien 6 8618 Mo i Rana
NORDMOHØGDA 4 BORETTSLAG c/o Helgeland BBL Postboks 1013 8602 MO I RANA

Kommune			SORENSKRIVEREN I RANA 14. AUG 2000		MÅLEBREV <input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering
RANA			J.nr.	105/2000	
			Målebrev nr.		
			Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.		

Målebrev over				
	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Dagbokstempel
Eiendom	20	65	1677	
	Bruksnavn/adresse			
Areal	116 m ²			


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

Dato for forretningen	3.8.2000
Rekvirent	Rana Kommune
Bestyrer	Bjørn Ersdal
Forretning	Kartforretning over en festetomt av gnr.20 bnr.65 Godkjent i miljø-, plan- og ressursstyret 26.4.2000 sak nr.64/2000 Regulert til felles adkomst 2

Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
	3.8.2000	Roald Elsfjordstrand	Bjørn Ersdal.

Tinglysing	
Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	RANA KOMMUNE Oppmålingsmyndighet TINGLYST 14 AUG. 2000 RANA SORENSKRIVEREMBEDE DAGBOK NR.: 4050

Påtegninger (rettelser o.l.)

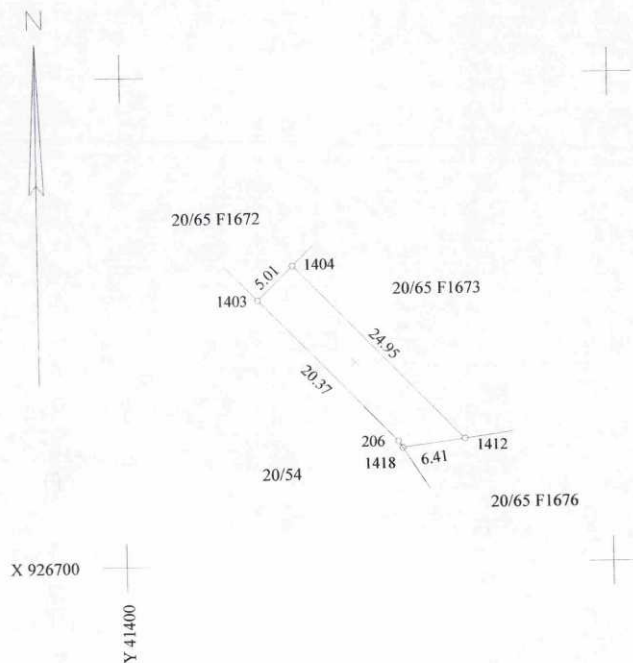
 Doknr. 4050 Tinglyst. 14.08.2000 Emb. 072 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr	Bnr	Festnr
20	65	1677
Representasjonspunkt		
X 926721	Y 41424	Z
Kartblad		Landsnett
DU194-1-60		X
Målestokk	Areal	
1:500	116 m ²	

MÅLEBREVKART

Jnr 105/2000
Målebrev nr

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
1418	926711.78	41428.52	0.80		
206	926712.45	41428.08	20.37		
1403	926727.02	41413.85	5.01		
1404	926730.51	41417.45	24.95		
1412	926712.65	41434.87	6.41		



TINGLYST Festekontrakt

06 SEPT. 2000

RANA
SØRENKRIVEREMBETE
4524Doknr. 4524 Tinglyst: 06.09.2000 Emb. 072
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres til:

Rana kommune
postboks 173
8601 MO IRANA.

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e):

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festnr.
1833	RANA	20	65	1677

Beskaffenhets:

 1 Bebygd ¹⁾ 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:

 B Bolig F Fritid V Forretn. I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet
2. Bortfestes av: ²⁾

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
8 7 2 4 1 8 0 3 2	Rana kommune	

3. Til: ²⁾

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
1 9 1 2 6 9	Frode Johan Berg	1/2
1 9 1 2 6 9	Geir Østen Berg	1/2

4. Festeavgift pr. år:

Kr. 271,-

5. Festetid:

Antall år	Regnet fra - dato
80 år	01.08.2000

6. Panterett for festeavgiften: ³⁾

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil _____ års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter _____

7. Supplerende tekst: ⁴⁾

Her påføres opplysninger som skal og kan tinglyses

- * Foruten festeavgiften plikter festeren å betale alle grunnskatter vedrørende den festede tomt.
- * Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert 10. år i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter, første gang med virkning fra 01.08.2010.
- * Overdragelse av denne festerett kan bare skje med grunneiers samtykke.
- * Rana kommune forbeholder seg rett til å kunne legge/vedlikeholde vann-, avløps- og kraftledninger over eiendommen både før den er bebygget og ved senere anledninger. Etter endt arbeid plikter kommunen for egen regning å bringe eiendommen i samme stand som før arbeidet tok til. Eiere eller festere av nabotomter gis samme rettighet under de samme forpliktelser i forbindelse med stikkledninger til sine tomter.


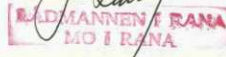


Noter

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Foretaksregisterets organisasjonsnummer benyttes ved oppføring av dette.
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i hht. tomtefestelovens § 12.
- 4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Eksempelvis evt. begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår:

Feste- kontrakten er i sam- svare med: (sett X)	<input checked="" type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev	Datert 03.08.2000	Jnr. 105/2000, tinglyst 14.08.2000
Innløs- ningsrett (sett X)	<input type="checkbox"/> Attest etter delingslovens §2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka
Over- dragelse og pant- settelse	Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, - etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
Vilkår til fordel for panthavere	<input checked="" type="checkbox"/> Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Omkostn.	Festeren har rett til å overdra og pantsatte festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsfølger. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side. Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:		
Tvister etc.	a. festekontrakten ikke løpe ut selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, - med prioritet foran panthaverne.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglys- lyses)	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon). Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelsene i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vermeting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
	Festetomta utgjør 116 m ² ved inngåelsen av denne kontrakt. Den årlige festeavgiften er beregnet ut i fra en grunnpris på kr. 39,-/m ² som gir en årlig festepris på kr. 2,34/m ² med bakgrunn i en kapitaliseringsfaktor på 6%. Arealet er regulert felles adkomst til boligeiendommene gnr. 20 bnr. 65 fnr. 1672 og 1673.		

9. Underskrifter og bekreftelser:

Sted, dato	Mo i Rana, den 1. september 2000	
Bortfesteres underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
	 	
	JAN REITEHAUG	
Sted, dato	Mo i Rana, den 26/8-00	
Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
	 	
	FRODE JOHAN BERG GEIR ØSTEN BERG	

Kommune

RANA

SØRENSKRIVEREN I RANA
14. AUG 2000MÅLEBREV uten grensejustering
med grensejustering

J.nr.

106/2000

Målebrev nr.

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

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	20	65	1676
	Bruksnavn/adresse		
Areal	102 m ²		

Dagbokstempel

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

Dato for retningen	3.8.2000
Rekvirent	Rana Kommune
Bestyrer	Bjørn Ersdal
Forretning	Kartforretning over en festetomt av gnr.20 bnr.65 Godkjent i miljø-, plan- og ressursstyret 26.4.2000 sak nr.64/2000 Regulert til felles adkomst 1

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
	3.8.2000	 Roald Elsfjordstrand	 Bjørn Ersdal

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Doknr: 4037 Tinglyst: 14.08.2000 Emb: 072
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

14 AUG. 2000

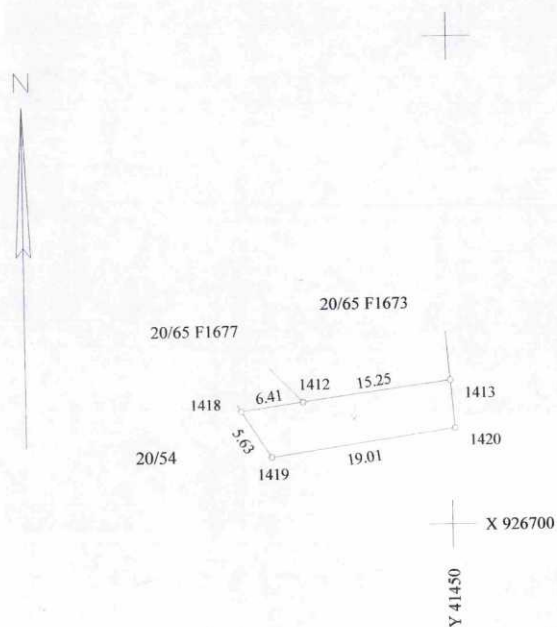
RANA
SØRENSKRIVEREMBETE
DAGBOK NR.: 4037**Påtegninger (rettelser o.l)**

Gnr	Bnr	Festnr
20	65	1676
Representasjonspunkt		
X 926711	Y 41440	Z
Kartblad		X Landsnett
DU194-1-60		
Målestokk	Areal	
1:500	102 m ²	

MÅLEBREVKART

Jnr	106/2000
Målebrev nr	

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
1413	926714.70	41449.98	4.93		
1420	926709.79	41450.41	19.01		
1419	926707.07	41431.60	5.63		
1418	926711.78	41428.52	6.41		
1412	926712.65	41434.87	15.25		



MÅLEBREV uten grensejustering med grensejustering

Kommune	RANA
J.nr.	167/2002
Målebrev nr.	
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

INNKOMMET
25 OKT. 2002

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festnr.
Eiendom	20	729	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	621 m ²		

Dagbokstempel	
---------------	--

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

Dato for forretningen	23.10.2002
Rekvirent	Rana Kommune
Bestyrer	Bjørn Erstad
Forretning	Delingsforretning over tidligere festetomt nr.1672 av gnr.20 bnr.65 som herved utgår og slettes. Tidligere målebrev jnr.14/2002 utgår og erstattes av dette. Godkjent etter delegasjon av oppmålingssjefen 14.10.2002

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
	23.10.2002	Road Elsfjordstrand	Bjørn Erstad.

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	TINGLYST 25 OKT. 2002 RANA TINGRETT DAGBOKNR.: 5223
 Doknr: 5223 Tinglyst: 25.10.2002 Emb. 072 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

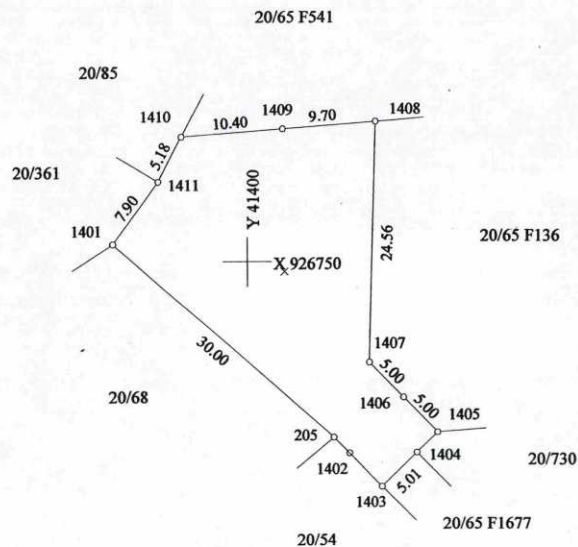
Påtegninger (rettelser o.l)

Gnr 20	Bnr 729	Festnr
Representasjonspunkt X 926749 Y 41404 Z		
Kartblad DU194-1-60		X Landsnett
Målestokk 1:500	Areal 621 m ²	

MÅLEBREVKART

Jnr 167/2002
Målebrev nr

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
205	926732.12	41408.87	30.00		
1401	926751.83	41386.25	7.90		
1411	926758.18	41390.95	5.18		
1410	926762.77	41393.35	10.40		
1409	926763.57	41403.72	9.70		
1408	926764.31	41413.39	24.56		
1407	926739.76	41412.62	5.00		
1406	926736.19	41416.12	5.00		
1405	926732.60	41419.60	3.00		
1404	926730.51	41417.45	5.01		
1403	926727.02	41413.85	4.84		
1402	926730.50	41410.48	2.28		



TINGLYST Festekontrakt

22 JAN. 2001

Returneres til:
Rana kommune
postboks 173
8601 MO I RANA.

RANA
SØRENSKRIVEREMBETE
381

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e):	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Underfestnr.
	1833	RANA	20	65	1676	

Beskaffenhets:
 1 Bebyggd ¹⁾ 2 Ube
 Anvendelse av grunn:
 B Bolig F Fritid K Off. vei A Annet



Doknr: 381 Tinglyst: 22.01.2001 Emb. 072
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Bortfestes av: ²⁾	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
	8 7 2 4 1 8 0 3 2	Rana kommune	

3. Til: ²⁾	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
	1 9 1 2 6 9	Frode Johan Berg	1/3
	1 9 1 2 6 9	Geir Østen Berg	1/3
	0 9 0 1 0 7	Sverre Meyer	1/3

4. Festeavgift pr. år:
Kr. 238,-

5. Festetid:
Antall år: 80 år Regnet fra - dato: 01.08.2000


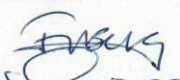

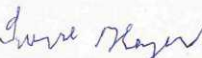
6. Panterrett for festeavgiften: ³⁾
Bortfesteren har panterrett i festeretten og bygninger på tomten for inntil _____ års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterrett skal ha 1. prioritet/prioritet etter _____

7. Supplerende tekst: ⁴⁾
Her påføres opplysninger som skal og kan tinglyses
* Foruten festeavgiften plikter festeren å betale alle grunnskatter vedrørende den festede tomt.
* Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert 10. år i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter, første gang med virkning fra 01.08.2010.
* Overdragelse av denne festerett kan bare skje med grunneiers samtykke.
* Rana kommune forbeholder seg rett til å kunne legge/vedlikeholde vann-, avløps- og kraftledninger over eiendommen både før den er bebygget og ved senere anledninger. Etter endt arbeid plikter kommunen for egen regning å bringe eiendommen i samme stand som før arbeidet tok til. Eiere eller festere av nabotomter gis samme rettighet under de samme forpliktelser i forbindelse med stikkledninger til sine tomter.

Noter

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Foretaksregisterets organisasjonsnummer benyttes ved oppføring av dette.
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i hht. tomtefestelovens § 12.
- 4) Der er bare rettssiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Eksempelvis evt. begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår:			
Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	<input checked="" type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev	Datert 03.08.2000	Jnr. 106/2000, tinglyst 14.08.2000
Innløsningsrett (sett X)	<input type="checkbox"/> Attest etter delingslovens §2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka
	Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, - etter tomtens verdi på innløsningsstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	<input checked="" type="checkbox"/> Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlenges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, - med prioritet foran panthaverne.		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglervisjon).		
Twister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinne av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelsene i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Festetomta utgjør 102 m ² ved inngåelsen av denne kontrakt. Den årlige festeavgiften er beregnet ut i fra en grunnpris på kr. 39,-/m ² som gir en årlig festepris på kr. 2,34/m ² med bakgrunn i en kapitaliseringsfaktor på 6%. Arealen er regulert felles adkomst til de 3 boligeiendommene gnr. 20 bnr. 54 samt gnr. 20 bnr. 65 fnr. 1672 og 1673.		

9. Underskrifter og bekreftelser:	
Sted, dato	Mo i Rana, den 12. JANUAR 2001
Bortfesterens underskrift	Gjentas med blokkbokstaver  JAN REITEHAUG
Sted, dato	Mo i Rana, den 26/8-00
Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver  FRODE JOHAN BERG  GEIR ØSTEN BERG  SVERRE MEYER

tekn.etat.eok

Bygningsdokumenter

Generell informasjon om bygningstegninger levert ut av kommunen

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

Huskeliste for kontroll av bygningstegninger

Generelt

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

Fritidsboliger

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

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

Boligbygg

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

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

Utleie og boliger med flere boenheter

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

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

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

Forholdet mellom matrikkeloven og plan- og bygningsloven

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

Revidert 9. mai 2023

Når det mangler ferdigattest

– hvordan avslutte gamle byggesaker?

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

Byggesøknader som er sendt inn før 1. januar 1998

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

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

Tilstandsrapporten skal blant annet inneholde svar på om

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

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

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

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

Har kommunen gitt en midlertidig brukstillatelse?

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

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

Har kommunen gitt både rammetillatelse og igangsettingstillatelse?

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

Har kommunen kun gitt en rammetillatelse?

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

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

Er ansvarlige firma konkurs? Eller opphørt?

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

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

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

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

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

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

Byggesøknader som er sendt inn etter 30. juni 2010

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

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

- **den ansvarlige søkeren**

Kommunen skal ha en bekreftelse på at alle samsvarserklæringene er mottatt og at arbeidene innenfor ansvarsområdene er avsluttet. Dette gjør man ved å sende inn en oppdatert gjennomføringsplan og eventuelt en erklæring fra selvbygger.

- **tiltakshaveren/eieren**

Tiltakshaveren/eieren skal bekrefte at arbeidene er utført i tråd med tillatelsen. Dette gjør man ved å sende inn en søknad om ferdigattest.

Er ikke arbeidet søknadspliktig?

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

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 håndklesholdere, 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, persiener** 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, krokhangte 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



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 nettkrenkninger
- 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 oppjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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


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

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.

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 grunnnet 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.

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87260120 / Gisle Kallestad, tlf. 950 60 110

Doktorbakken 9, 8622 Mo I Rana.

Gnr. 20, Bnr. 729 og Gnr. 20, Bnr. 65, Fnr. 1676 og Gnr. 20, Bnr. 65, Fnr. 1677, 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 besøkt 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: 87260120
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.05.2026

Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 Mo i Rana