

Velkommen til

Båsmoveien 24, 8616 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Båsmoveien 24
8616 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 250 000,-
Omkostninger	kr	107 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 357 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1960
BRA/BRA-i	163 / 163 m²
Soverom	3

Energimerke E

Eiendomsmegler1 presenterer Båsmoveien 24.

Dette er en lys og innbydende enebolig med alt på et plan, samt uinnredede kjellerrom i underetasje. Boligen anses som velholdt og har gjennomgått større oppgraderinger mellom 2017-2025. Det kan bla. nevnes ny kjøkkeninnredning, renovert bad, nye overflater i stue kjøkken, flere nye vinduer, nytt yttertak, kledning på store deler av boligen og ny terrasse. Parkering i carport med elbillader, samt parkering på tomt. Romslige terrasseareal hvor ca. 16 m² er overbygd.

Attraktiv område med kort vei til barnehage og barneskole. Matbutikk rett nedi gata.

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Båsmoveien 24, 8616 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Gnr. 132, Bnr. 32, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 250 000,-
Omkostninger	kr	107 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 357 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 371 740,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 106 250,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 107 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 15 257,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann og avløp. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 811,- med 4 terminer pr. 2025
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: 163 m²
BRA totalt: 163 m²
TBA: 63 m²
GUA: 188.00 m²
ALH: 25.00 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering under tilbygg og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 181 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser. Drenering fra ukjent årstall. Utvendig fuktsikring av grunnmuren er av grunnmursplast. Grunnmurer er av betong med sparestein og betongstein. Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og busker. Asfaltert innkjørsel.

Byggeår
1960 for enebolig md tilbygg fra 1976 og 2019 ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 47 m²: Toalettrom, uinnredet kjellerrom/trapperom, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom/teknisk rom, uinnredet kjellerrom/tidligere garasje.

1. etasje
BRA-i 116 m²: Entré/gang, stue/kjøkken, trapperom, 3 soverom, bad.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Takhøyden i kjelleretasjen varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i den støpte sålen.

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I underetasje er garasje kledd igjen og benyttes som bod. WC-rom etablert i kjølerom/bod. I 1. etasje gjelder dette et soverom som er etablert i gang, deler av soverom og deler av bod. Det andre soverommet er utvidet på bekostning av samme bod.

Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg med hall, bod og 2 soverom. Dette tilbygget ble ikke bygget, men boligen ble tilbygget med utvidet stue der hvor det er inntegnet terrasse på godkjente tegninger fra 1976. Tilbygget er ikke bygget slik det er søkt, å må i så måte søkes på nytt. Det finnes ingen dokumentasjon vedr. den utvidede stuedelen som fremkommer av de nyeste tegningene, som var levert med søknad om etablering av bod og altan. Stuedelen var oppført før denne søknaden og er således ikke en del av tiltaket, og anses ikke som godkjent.

Tilbygg fra 2019 er godkjent som en meldingssak der tiltenkt bruk er registrert som bod, rommet benyttes i dag som en del av to soverom. Deler av disse soverommene er ikke bruksendret. Det kan være at en bruksendring vil være mulig og at tiltaket da blir godkjent. Men det kan ikke garanteres at dette holder for å få det godkjent. Det kan være at det må byggesøkes da det i utgangspunktet er pliktig å byggesøke tiltak som skal brukes til varig opphold (ikke bod). Kjøper overtar ansvar og risiko.

Det er videre utført fasadeendringer i form av endringer på
vinduer/dører, samt utvidelse av takkonstruksjonen over inngangspartiet. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert kjøkkenplater mellom benkeplate og overskap. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med komfyrvakt, micro og stekeovn. Det bemerkes at integrert kaffemaskin ikke medfølger. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Baderommet er fra 2017, i følge tidligere salgsopplysninger. Gulv er tekket med vinylbelegg. Gulvet har noe motfall mot sluk. Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet. Vegger er tekket med baderomsplater. Himlingen er tekket med MDF himlingspanel. Det er plastsluk fra 2017 og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med sealingbag (pose), dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Baderommet har mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg og mekanisk avtrekk via yttervegg.

Toalettrom:
Toalettrommet er et grovkjellerrom med gulvmontert toalett og veggmontert panelovn. Eldre soilsluk i gulvet.

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med laminat og teppefliser. Gulvet er av betong i kjelleretasjen. Vegger er tekket med malte plater, tapet og malte panelplater. Vegger i kjelleretasjen er av betong og malt panel. Himlinger er tekket med MDF himlingspanel, panel og malte plater. Innvendig har boligen malt betongtrapp. Innvendig har boligen malte speildører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag og betongdekke. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Pipen ble sist feiet i 2025. Det foreligger rapport fra Rana kommune/feiertjenesten. Ingen avvik er registrert.

Rom Under Terreng:
Kjelleren er en grovkjeller, og hulltaking er ikke nødvendig ettersom ytterveggene er av betong/mur. Under befaring ble det foretatt fuktmåling på kjellerytterveggene, hvor forhøyede fuktverdier ble registrert.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast og soil.

Ventilasjon:
Boligen har ventilasjon via ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning og naturlig ventilering via luftespalter i vinduer.

Andre VVS-installasjoner:
Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2017, montert i stuen. Luft-til-luft varmepumpe av merket Qlima fra 2020, montert i uinnredet kjellerrom/teknisk rom.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder plassert i uinnredet kjellerrom/teknisk rom. Merke: Oso. Liter: 248. Watt: 3000. Produsert: 2016.

Elektrisk anlegg:
Skjult el-installasjon i hovedsak fra 2017 og 2020, noe eldre el-installasjon i kjeller. Det er montert el-bil lader ved parkering under tilbygg/carport. El-skap plassert på soverom. Automatsikringer, overspenningsvern og måler. Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 14 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

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

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Det er registrert noe begynnende groing av mose på taktekket.
- Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Bordkledningen er stedvis noe værslitt.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Fuktsikring og drenering: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 – Innvendig:

- Overflater: Det er registrert noe begynnende fuktsvell i laminaten på stuen.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv/mur.
- Krypkjeller: Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Innvendige dører: Enkelte dører subber mot karmen.
- Bad: Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken: Det er begynnende svelling i benkeplateskjøt. Digital nivåvisning på to kokesoner er defekt.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Andre VVS-installasjoner: Aldersmessig vurdering.

TG3 – Utvendig:
- Balkonger og terrasser: Det er ikke montert rekkverk.
- Terrengforhold: Det er registrert noe isdannelse under tilbygget stue. Eier opplyser at det også kan dannes noe is ned langs innkjørselen. Terrenget har noe fall inn mot bygningen på oversiden av huset.

TG3 – Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Skjevheter målt.
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er liten frihøyde i trappeløp.
- Bad: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Toalettrom: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet.
- Elektrisk anlegg: Deler av anlegget er utført på dugnad av faglært elektriker og mangler derfor samsvarserklæring. Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Bad renovert i 2017. Ny sluk og røropplegg. Arbeid utført av faglærte.

Pkt. 5: Nytt tak, ny bordkledning, isolering. Satt inn skyvtett i stue i 2020.

Pkt. 7: Ufaglært har oppført terrasse, rekkverk og kledd inn inngangsparti i 2020.

Pkt. 15: Nytt rør-i-rørsystem i 2017.

Pkt. 23: Nytt sikringsskap og skjult anlegg i stue, kjøkken og bad, samt varmekabler i gulv på bad. Strøm på kvisten. El-bil lader. Ventilasjonsanlegg (2023). Montert utvendig elektrisk solskjerming i stue. Utført i 2017 av faglært.

Pkt. 39: Digitale tall vises ikke på to av koke sonene på komfyr.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taket er tekket med steinbelagte profilerte takpanner av metall fra 2020 opplyser eier.

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

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av bindingsverk av tre fra byggeår, som er isolert med 20 cm isolasjon på fasader mot øst og sør. 10-15 cm isolasjon på fasade mot vest og 10 cm isolasjon på fasade mot nord. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning og noe liggende kledning.

Takkonstruksjon/Loft:
Saltak takkonstruksjon av tre. Taktro av rupanel. Lufting i gavlvegger.
Loftskillet er isolert med ca. 100 mm isolasjon (glassvatt) med overliggende sydde matter. Ingen underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloft via luke i himling i mellomgang.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2017-2019. Det er montert utvendig solskjerming på vinduer i nedre del av stuen.
Eldre vinduer i kjelleretasjen.

Dører:
Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2018.
Inngangsdør kjeller: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra nyere dato. Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2017.
Malt skyvebalkongdør av tre med 3-lags isolerglassfelt fra 2019.

Balkonger og terrasser:
Terrasse på ca. 63 m² hvorav ca. 16 m² er takoverbygget. Terrassen har rekkverk av PVC og rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.
Terrassen er innfestet i bygningskroppen og fundamentert på jordskruer.

Utvendige trapper:
Boligen har en utvendig trapp av tre, med rekkverk av PVC. Håndløper av tre montert på vegg. Det er montert varmematter i ca. halvparten av alle trinnene.

Søppelkassehus:
Søppelkassehus fundamentert på lettklinkerblokker. Liggende bordkledning og taktekke av pappshingel.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i båsmoveien på Båsmoen i Rana kommune, om lag 7-8 kilometer nordvest for Mo i Rana. På Båsmoen finnes

barneskole, barnehager, dagligvarebutikk mv. Fine tur- og rekreasjonsområder i nærområdet, på Båsmofjellet like ved, både sommer- og vinterstid. Ved Skillevollen Idrettspark (ca. 1 km i gangavstand fra boligen) ligger også et av Norges flotteste ski- og skiskytteranlegg, ishall og tennisbaner.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig og tilbygg:
- Det foreligger byggegodkjente tegninger av enebolig datert 24.11.1959.
- Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygg datert 02.09.1976, samt godkjent vedtak.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg:
Det foreligger tegninger med godkjent vedtak datert 01.11.2019.
Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

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

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

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. eldre reguleringsplan for området Enge-Høgåsen med planID 8005, datert 17.02.1970. I følge kommunedelplanen skal reguleringsplan fortsatt gjelde.

Vei, vann og avløp
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.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat stikkvei. Eiendommen har adkomst over 132/547. Det foreligger ikke skriftlige eller tinglyste avtaler vedr. forholdet.

Skattemessig formuesverdi
Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.
kr 1 114 908,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 013 668.8,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Eier
Wenche Leiråmo

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 2549
Dato: 01.09.1960
Registrering av grunn

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 1007
Dato: 17.04.1962
Bestemmelse om vannledn.

Grensejustering
Dagboknr.: 4613
Dato: 27.09.2002
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.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 11 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 3 900,- (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.

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 06-03-2025 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 06.03.2025
Selgers egenerklæring, datert 22.02.2025
Energiattest, datert 22.02.2025
Bygningstegninger, datert 1959
Bygningstegninger, datert 1976
Bygningstegninger, datert 2019
Tillatelse tilbygg, datert 01.11.2019
Matrikkelrapport, datert 20.02.2025
Målebrev, datert 01.02.2002
Grunnkart, datert 20.02.2025
Kommuneplan, datert 20.02.2025
Reguleringsplan, datert 20.02.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 17.02.1970
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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




ODD
NORDSTOGA













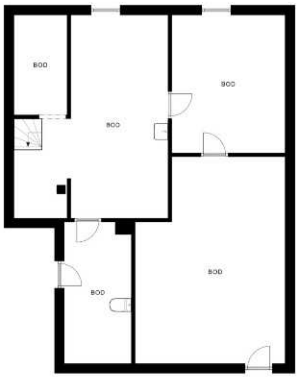


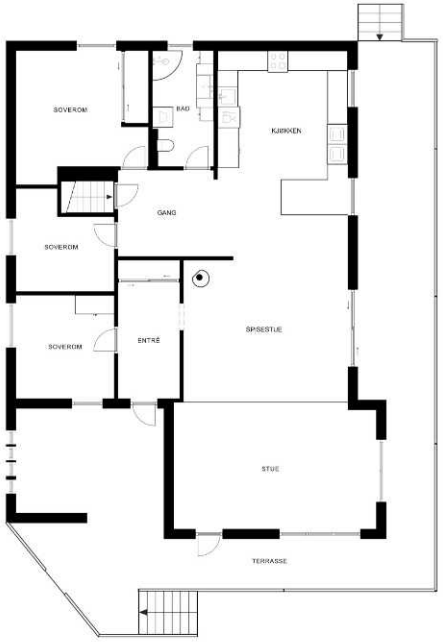






Plantegning





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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Båsmoveien 24, 8616 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 132, bnr. 32

Markedsverdi

4 250 000

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



Befaringsdato: 26.02.2025 **Rapportdato:** 06.03.2025 **Oppdragsnr.:** 12315-2204 **Referansenummer:** LT7747

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023

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

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

Båsmoveien 24, 8616 MO I RANA
Gnr 132 - Bnr 32
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 strakstiltak 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 tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. De tekniske installasjonene, inkludert elektriske systemer, rørlegging og oppvarming, synes å være i god stand. Kjøkken- og baderomsinnredning har normal slitasjegrad iht. alder. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med steinbelagte profilerte takpanner av metall fra 2020 opplyser eier.
Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Yttervegger av bindingsverk av tre fra byggeår, som er isolert med 20 cm isolasjon på fasader mot øst og sør. 10-15 cm isolasjon på fasade mot vest og 10 cm isolasjon på fasade mot nord. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning og noe liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Taktro av rupanel.
Lufting i gavlvegger.
Loftskillet er isolert med ca. 100 mm isolasjon (glassvatt) med overliggende sydde matter. Ingen underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloft via luke i himling i mellomgang.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2017-2019.
Eldre vinduer i kjelleretasjen.
Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2018.
Inngangsdør kjeller: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra nyere dato.
Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2017.
Malt skyvebalkongdør av tre med 3-lags isolerglassfelt fra 2019.
Terrasse på ca. 63 m2 hvorav ca. 16 m2 er takoverbygget. Terrassen har rekkverk av PVC og rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.
Terrassen er innfestet i bygningskroppen og fundamentert på jordskruer.
Boligen har en utvendig trapp av tre, med rekkverk av PVC.
Håndløper av tre montert på vegg.
Det er montert varmematter i ca. halvparten av alle trinnene.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat og teppefliser. Gulvet er av betong i kjelleretasjen.

Vegger er tekket med malte plater, tapet og malte panelplater.
Vegger i kjelleretasjen er av betong og malt panel.

Himlinger er tekket med mdf himlingspanel, panel og malte plater.
Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag og betongdekke. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Pipen ble sist feiet i 2025.
Det foreligger rapport fra Rana kommune/feietjenesten. Ingen avvik er registrert.

Kjelleren er en grovkjeller, og hulltaking er ikke nødvendig ettersom ytterveggene er av betong/mur. Under befaring ble det foretatt fuktmåling på kjellerytterveggene, hvor forhøyede fuktverdier ble registrert.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har bolien malt betongtrapp.
Innvendig har boligen malte speildører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom
Baderommet er fra 2017, i følge tidligere salgsopplysninger.
Ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med mdf himlingspanel.
Gulv er tekket med vinylbelegg.
Gulvet har noe motfall mot sluk.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk fra 2017 og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med sealingbag(pose), dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Baderommet har mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg og mekanisk avtrekk via yttervegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 7.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er montert kjøkkenplater mellom benkeplate og overskap.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med komfyrvakt, micro og stekeovn.
Det bemerkes at integrert kaffemaskin ikke medfølger.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er et grovkjellerrom med gulvmontert toalett og veggmontert panelovn.
Eldre soilsluk i gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør av plast og soil.
Boligen har ventilasjon via ventilasjonsaggregat med varmegjennvinning og naturlig ventilering via luftespalter i vinduer.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2017, montert i stuen.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Qlima fra 2020, montert i uinnredet kjellerrom/teknisk rom.
Varmtvannsbereder plassert i uinnredet kjellerom/teknisk rom.
Merke: Oso.
Liter: 248.
Watt: 3000.
Produsert: 2016.
El-skap plassert på soverom.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Båsmoveien 24, 8616 MO I RANA
Gnr 132 - Bnr 32
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 14 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler på badet.

Skjult el-installasjon i hovedsak fra 2017 og 2020, noe eldre el-installasjon i kjeller.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.
Drenering fra ukjent årstall.
Utvendig fuktsikring av grunnmuren er av grunnmursplast med
Grunnmurer er av betong med sparestein og betongstein.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vannledninger er av plast fra ukjent årstall.
Utvendig avløpsledniger er av ukjent type og årstall.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	163 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	163 m²
Totalpris	4 250 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

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

Endringer som er utført i ettertid:
Tilbygg:
- Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg med hall, bod og 2 soverom. Dette tilbygget ble ikke bygget, men boligen ble tilbygget med utvidet stue der hvor det er inntegnet terrasse på godkjente tegninger. Tilbygget er ikke bygget slik det er søkt, å må i så måte søkes på nytt. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for tilbygg.
- Tilbygg fra 2020 er godkjent som en meldingssak der tiltenkt bruk er registrert som bod, rommet benyttes i dag som en del av to soverom. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for tilbygget.

Hovedetasje:
- Det som på godkjente tegninger er merket som ved, benyttes i dag som soverom (søknadspliktig endring).
- Det som på godkjente tegninger er merket som mat, benyttes i dag som trapperom (søknadspliktig endring).

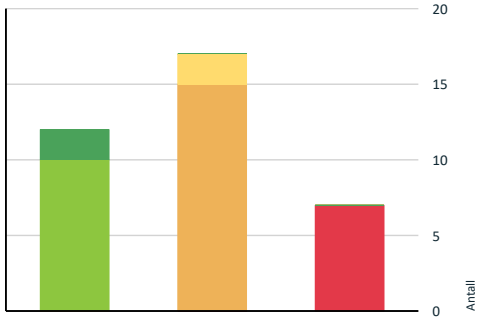
Sokkeletasje/kjelleretasje:
- Kjelleretasjen er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Det bemerkes dog at det foreligger en godkjent tegning med inntegnet kjellerplan, denne tegningen virker ikke å stemme med dagens bygg. Kjelleretasjen bør ansees som "ikke godkjent".

Utvendig:
- Det foreligger ikke ferdigattest for utvidelse av terrasse.
- Utvidelse av takkonstruksjonen over inngangspartiet er ikke byggesøkt.
- Det er utført fasadeendringer i form av endringer på vinduer/dører.

Generell anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle søknadspliktige plan -/bruksendringer og eventuelle manglende ferdigattester/brukstillatelser. Dette med mål og få godkjent bygg/tilbygg i tråd med dagens virkelighet.
Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Sammendrag av boligens tilstand

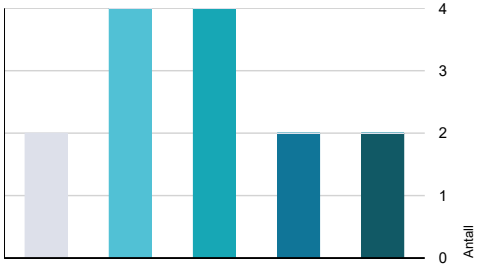
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler på generelt grunnlag å søke kommunen om bruksendring av alle søknadspliktige endringer (endring fra tilleggsdel til hoveddel eller fra hoveddel til tilleggsdel) . Kostnader i sakens forbindelse; byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er ikke montert rekkverk.

Det bemerkes at det ikke er montert rekkverk i enden av terrassen, dette er utført for å kunne fjerne snø av terrassen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Største målte planavvik er målt i stuen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er liten frihøyde i trappeløp

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Båsmoveien 24, 8616 MO I RANA
Gnr 132 - Bnr 32
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

El-skap plassert på soverom.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 14 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler på badet.

Skjult el-installasjon i hovedsak fra 2017 og 2020, noe eldre el-installasjon i kjeller.
Det er montert el-bil lader ved parkering under tilbygg/carport.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe isdannelse under tilbygget stue. Eier opplyser at det også kan dannes noe is ned langs innkjørselen.
Terrenget har noe fall inn mot bygningen på oversiden av huset.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe begynnende groing av mose på taktekket.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledningen er stedvis noe værslitt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert noe soppvekts i taktro. Soppvekst skyldes som regel dårlig lufting eller at det lekker varm fuktig luft fra boligrom og opp på kaldloftet.
Det bemerkes at det ikke er anlagt dampsperre i deler av loftskillet, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.
Det er registrert noe fuktmerker i takkonstruksjon/taktro.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Boligen har støpt grunnmur direkte på berg, vann/fukt som følger berget kommer inn i krypkjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot karmen.

Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er begynnende svelling i benkeplateskjøt.
Digital nivåvisning på to kokesoner er defekt.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Avvik gjelder eldre avløpsrør av soil.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

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

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng noen steder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Da det er ukjent årstall på vann og avløpsledninger kan mer enn halvparten av forventet brukstid være passert.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe begynnende fuktsvell i laminaten på stuen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Båsmoveien 24, 8616 MO I RANA
Gnr 132 - Bnr 32
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

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

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på dato på godkjente tegninger. Ferdigattest foreligger ikke.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg med hall, bod og 2 soverom. Dette tilbygget ble ikke bygget, men boligen ble tilbygget med utvidet stue der hvor det er inntegnet terrasse på godkjente tegninger. Tilbygget er ikke bygget slik det er søkt, å må i så måte søkes på nytt. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for tilbygg.
2020	Tilbygg	Boligen er tilbygget i 2020. Det foreligger tegninger som viser at tilbygget er tiltenkt bod, tilbygget er i dag benyttet som del av to soverom. Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygget.
2020	Ombygging	Takkonstruksjonen er ombygget i 2020. Ombyggingen er ikke byggesøkt.
2020	Ombygging	Terrasse er bygget i 2020. Det foreligger tegninger som viser tiltenkt terrasse. Det foreligger ikke ferdigattest for terrassen.
	Modernisering/oppgradering	Boligen har vært gjenstand for følgende oppgraderinger i perioden 2017-2025: - Kjøkkeninnredning fra 2017. - Baderom fra 2017. - Overflateoppussing av stue og kjøkken i 2017. - Nytt Rør i Rør vannsystem i 2017. - Ny varmtvannsbereder i 2017. - Nye vinduer i store deler av boligen i 2017. - Nytt el-skap og ny el-installasjon i stue, kjøkken og bad i 2017. - Ny varmepumpe i stuen i 2017. - Nytt yttertak i 2020. - Ny bordkledning på store deler av boligen i 2020. - Ny terrasse i 2020. - Overflateoppussing av soverom i 2020. - Nytt ventilasjonsanlegg i 2023.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med steinbelagte profilerte takpanner av metall fra 2020 opplyser eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Båsmoveien 24, 8616 MO I RANA
Gnr 132 - Bnr 32
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

Det er registrert noe begynnende groing av mose på taktekket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vasking/spyling av taktekke bør vurderes.



Taket er besiktiget fra taknivå.



Det er registrert noe begynnende groing av mose på taktekket.

TG 1 Nedløp og beslag

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre fra byggeår, som er isolert med 20 cm isolasjon på fasader mot øst og sør. 10-15 cm isolasjon på fasade mot vest og 10 cm isolasjon på fasade mot nord. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning og noe liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledningen er stedvis noe værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Musesperre må etableres.

Overflatebehandling bør påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.



Bordkledningen er stedvis noe værslitt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Taktro av rupanel.
Lufting i gavlvegger.
Loftskillet er isolert med ca. 100 mm isolasjon (glassvatt) med overliggende sydde matter. Ingen underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloft via luke i himling i mellomgang.

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

Det er registrert noe soppvekts i taktro. Soppvekst skyldes som regel dårlig lufting eller at det lekker varm fuktig luft fra boligrom og opp på kaldloftet.
Det bemerkes at det ikke er anlagt dampsperre i deler av loftskillet, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.
Det er registrert noe fuktmerker i takkonstruksjon/taktro.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Svertesopp er i all hovedsak skjemmende for utseende og har ikke trenedbrytende egenskaper. Svertesoppen skader derfor ikke boligen fysisk.
Svertesoppen oppstår vanligvis på grunn av kondens/varierende temperaturer.
Plast/diffusjonssperre i takkonstruksjonen må etableres.



Det er registrert noe soppvekts i taktro. Soppvekst skyldes som regel dårlig lufting eller at det lekker varm fuktig luft fra boligrom og opp på kaldloftet.



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

Båsmoveien 24, 8616 MO I RANA
Gnr 132 - Bnr 32
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2017-2019.
Det er montert utvendig solskjerming på vinduer i nedre del av stuen.
Eldre vinduer i kjelleretasjen.

TG 1 Dører

Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2018.
Inngangsdør kjeller: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra nyere dato.
Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2017.
Malt skyvebalkongdør av tre med 3-lags isolerglassfelt fra 2019.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 63 m2 hvorav ca. 16 m2 er takoverbygget. Terrassen har rekkverk av PVC og rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.
Terrassen er innfestet i bygningskroppen og fundamentert på jordskruer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det bemerkes at det ikke er montert rekkverk i enden av terrassen, dette er utført for å kunne fjerne snø av terrassen.

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

Det må monteres rekkverk for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk.
Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke montert rekkverk.

TG 1 Utvendige trapper

Boligen har en utvendig trapp av tre, med rekkverk av PVC. Håndløper av tre montert på vegg.
Det er montert varmematter i ca. halvparten av alle trinnene.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med laminat og teppefliser. Gulvet er av betong i kjelleretasjen.

Vegger er tekket med malte plater, tapet og malte panelplater. Vegger i kjelleretasjen er av betong og malt panel.

Himlinger er tekket med mdf himlingspanel, panel og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert noe begynnende fuktsvell i laminaten på stuen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er registrert noe begynnende fuktsvell i laminaten på stuen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Største målte planavvik er målt i stuen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bemerkes at hvis man skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må det først gjøres undersøkelser om etasjeskille i boligen er dimensjonert for den ekstra vekten som avrettningsmassen vil tilføre.
Kostnadsestimat er for oppretting av planavvik, og tar ikke hensyn til:
- Dimensjonering og forsterkning av ekstra vekt som avrettningsmassen vil tilføre.
- Bytting av overflater.
- Endringer knyttet til løfting/heving av dører og åpninger etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er etasjeskiller av betong i deler av boligen.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Båsmoveien 24, 8616 MO I RANA
Gnr 132 - Bnr 32
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Pipen ble sist feiet i 2025.
Det foreligger rapport fra Rana kommune/feietjenesten. Ingen avvik er registrert.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er en grovkjeller, og hulltaking er ikke nødvendig ettersom ytterveggene er av betong/mur. Under befaring ble det foretatt fuktmåling på kjellerytterveggene, hvor forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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



Under befaringen ble det utført fuktmåling, og forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes sannsynligvis manglende fuktsperre mot grunnen.



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Boligen har støpt grunnmur direkte på berg, vann/fukt som følger berget kommer inn i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Sørg for god ventilering av krypkjeller, om nødvendig bør det etableres mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i stubbloftet



Det er manglende fuktsperre på bakken.

TG 3 Innvendige trapper

Innvendig har bolien malt betongtrapp.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte speildører.

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet er fra 2017, i følge tidligere salgsopplysninger.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Båsmoveien 24, 8616 MO I RANA
Gnr 132 - Bnr 32
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med mdf himlingspanel.

Vurdering av avvik:
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ved plassering av vinduer i våtsone må veggmembranen legges inn i vindussmyget, og overgangen mellom membran og karm/utføring tettes med fugemasse. Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig så lenge det benyttes dusjkabinett.
Levetiden på baderomsplater kan forkortes hvis ikke leggeanvisning er fulgt. Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

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

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

Konsekvens/tiltak
- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 2017 og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det må tettes tilfredsstillende rundt rørgjennomføring for servant.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med sealingbag(pose), dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Det er innebygget sisterne med sealingbag (pose) slik at eventuelle lekkasjer eller kondens fra innebygget sisterne blir ledet ut.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg og mekanisk avtrekk via yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 7.

Båsmoveien 24, 8616 MO I RANA
Gnr 132 - Bnr 32
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er montert kjøkkenplater mellom benkeplate og overskap.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med komfyrvakt, micro og stekeovn.
Det bemerkes at integrert kaffemaskin ikke medfølger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er begynnende svelling i benkeplateskjøt.
Digital nivåvisning på to kokesoner er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig.



Det er begynnende svelling i benkeplateskjøt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er et grovkjellerrom med gulvmontert toalett og veggmontert panelovn.
Eldre soilsluk i gulvet.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Toalettrom har ingen ventilering fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Kontroll av rørfordelerskap.



Hovedstoppekran montert i uinnredet kjellerom/teknisk rom.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

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

Avvik gjelder eldre avløpsrør av soil.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon via ventilasjonsaggregat med varmegjennvinning og naturlig ventilering via luftespalter i vinduer.

Båsmoveien 24, 8616 MO I RANA
Gnr 132 - Bnr 32
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Ventilasjonsaggregat plassert på kaldloftet.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2017, montert i stuen.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Qlima fra 2020, montert i uinnredet kjellerrom/teknisk rom.

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

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

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i uinnredet kjellerom/teknisk rom.
Merke: Oso.
Liter: 248.
Watt: 3000.
Produsert: 2016.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert på soverom.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 14 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler på badet.

Skjult el-installasjon i hovedsak fra 2017 og 2020, noe eldre el-installasjon i kjeller.
Det er montert el-bil lader ved parkering under tilbygg/carport.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Deler av anlegget er utført på dugnad av faglært elektriker og mangler derfor samsvarserklæring.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Det foreligger samsvarserklæring for deler av anlegget.
   Deler av anlegget er utført på dugnad av faglært elektriker og mangler derfor samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 07.01.2014. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)
    Utbedring av eventuelle avvik må påregnes.

Generell kommentar

TG3 settes da deler av det elektriske anlegget er utført uten bruk av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det anbefales å utføre en fullstendig kontroll av el-anlegget for å få dokumentasjon på alt elektrisk arbeid. Det bemerkes at alt elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999 er utført av faglært elektriker, men ikke via registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Båsmoveien 24, 8616 MO I RANA
Gnr 132 - Bnr 32
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.

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 er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra ukjent årstall.
Utvendig fuktsikring av grunnmuren er av grunnmursplast med

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng noen steder.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Terrengjustering bør utføres slik at tetting/fuktsikring går over terreng.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng noen steder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer er av betong med sparestein og betongstein.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Sprekker i grunnmur må utbedres.



Grunnmuren har sprekkdannelser.



Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe isdannelse under tilbygget stue.
Eier opplyser at det også kan dannes noe is ned langs innkjørselen.
Terrenget har noe fall inn mot bygningen på oversiden av huset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer. Det anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).
Det bør gjøres tiltak for å unngå isdannelse under tilbygget stue og ned langs innkjørselen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Båsmoveien 24, 8616 MO I RANA
Gnr 132 - Bnr 32
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Det er registrert noe isdannelse under tilbygget stue.



Terrenget har noe fall inn mot bygningen på oversiden av huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vannledninger er av plast fra ukjent årstall.
Utvendig avløpsledninger er av ukjent type og årstall.

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

Da det er ukjent årstall på vann og avløpsledninger kan mer enn halvparten av forventet brukstid være passert.

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

Søppelkassehus

Enkel beskrivelse:
Søppelkassehus fundamentert på lettklinkerblokker.
Liggende bordkledning og taktekke av pappshingel.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

163 m²/163 m²

Enebolig: Entré, 3 Soverom, Bad, Trapperom, Stue/kjøkken, 4 Uinnredet kjellerrom, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 250 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 250 000**

Båsmoveien 24, 8616 MO I RANA
Gnr 132 - Bnr 32
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Markedsvurdering

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

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

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

Generell informasjon om markedsprisvurderingen fra takstingeniøren:
Det bemerkes at markedsprisen er vurdert under forutsetningen om at alle bygg på eiendommen er lovlig oppført og lovlig å bruke. Det vil si at det ikke er tatt hensyn til eventuelle manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende. Eventuelle søknadspliktige tiltak som er beskrevet i rapporten og som omhandler eiendommens lovlighet, anbefales å bli ordnet. Det er viktig å merke seg at kostnadene og utfallet av en slik søknadsprosess vil variere fra sak til sak.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haugen 18 ,8616 MO I RANA 97 m² 1970 3 sov	13-01-2025	3 700 000	**3 600 000**		3 600 000	**37 113**
2	Ertsveien 21 ,8616 MO I RANA 136 m² 1978 3 sov	13-09-2023	4 900 000	**4 850 000**		4 850 000	**35 662**
3	Båsmoveien 26 ,8616 MO I RANA 159 m² 1980 3 sov	01-01-2025	4 600 000	**4 600 000**		4 600 000	**28 931**
4	Brakkebakken 32 ,8616 MO I RANA 156 m² 1978 3 sov	10-09-2024	4 350 000	**4 250 000**		4 250 000	**27 244**
5	Båsmoveien 30 ,8616 MO I RANA 162 m² 1973 3 sov	10-07-2024	4 500 000	**4 225 000**		4 225 000	**26 080**
6	Granhåjen 19 ,8616 MO I RANA 191 m² 1983 3 sov	13-02-2025	4 550 000	**4 550 000**		4 550 000	**23 822**
7	Løkka 2 ,8616 MO I RANA 171 m² 1975 4 sov	28-10-2024	3 800 000	**3 550 000**		3 550 000	**20 760**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	15 257
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 811,- er lagt til grunn:	Kr.	6 811
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	25 000
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	9 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**56 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 550 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 550 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 350 000**

Båsmoveien 24, 8616 MO I RANA
Gnr 132 - Bnr 32
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

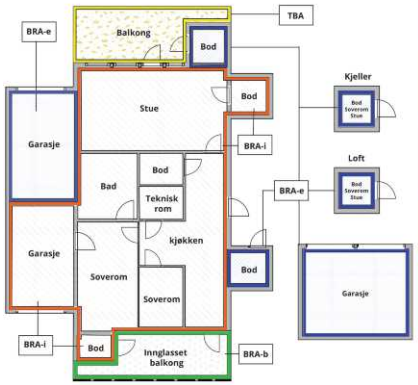
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	116			116	63		116
Kjeller	47			47		25	72
SUM	**163**				**63**	**25**	**188**
SUM BRA	**163**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc/vaskerom, Trapperom, Stue/kjøkken		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom/trapperom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom/teknisk rom, Uinnredet kjellerrom/tidligere garasje, Toalettrom		

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Takhøyden i kjelleretasjen varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i den støpte sålen. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart, høyden varierer mellom 180-200 cm i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. For helt nøyaktig arealmåling anbefales det bruk av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Endringer som er utført i ettertid:
Tilbygg:
- Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg med hall, bod og 2 soverom. Dette tilbygget ble ikke bygget, men boligen ble tilbygget med utvidet stue der hvor det er inntegnet terrasse på godkjente tegninger. Tilbygget er ikke bygget slik det er søkt, å må i så måte søkes på nytt. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for tilbygg.
- Tilbygg fra 2020 er godkjent som en meldingssak der tiltenkt bruk er registrert som bod, rommet benyttes i dag som en del av to soverom. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for tilbygget.

Hovedetasje:
- Det som på godkjente tegninger er merket som ved, benyttes i dag som soverom (søknadspliktig endring).
- Det som på godkjente tegninger er merket som mat, benyttes i dag som trapperom (søknadspliktig endring).

Sokkeletasje/kjelleretasje:
- Kjelleretasjen er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Det bemerkes dog at det foreligger en godkjent tegning med inntegnet kjellerplan, denne tegningen virker ikke å stemme med dagens bygg. Kjelleretasjen bør ansees som "ikke godkjent".

Utvendig:
- Det foreligger ikke ferdigattest for utvidelse av terrasse.
- Utvidelse av takkonstruksjonen over inngangspartiet er ikke byggesøkt.
- Det er utført fasadeendringer i form av endringer på vinduer/dører.

Generell anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle søknadspliktige plan -/bruksendringer og eventuelle manglende ferdigattester/brukstillatelser. Dette med mål og få godkjent bygg/tilbygg i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se oppsummering under "Modernisering/oppgraderinger".

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	121	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Wenche Leiråmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	132	32		0	1181.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Båsmoveien 24

Hjemmelshaver
Leiråmo Wenche

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i båsmoveien på Båsmoen i Rana kommune, om lag 7-8 kilometer nordvest for Mo i Rana. På Båsmoen finnes barneskole, barnehager, dagligvarebutikk mv.
Fine tur- og rekreasjonsområder i nærområdet, på Båsmofjellet like ved, både sommer- og vinterstid. Ved Skillevollen Idrettspark (ca. 1 km i gangavstand fra boligen) ligger også et av Norges flotteste ski- og skiskytteranlegg, ishall og tennisbaner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Plannavn: Området Enge - Høgåsen, Båsmoen
Planidentifikasjon: 8005
Reguleringsformål: Frittliggende småhusbebyggelse
Ikrafttredelsesdato: 17.02.1970

Om tomten

Eiet tomt på 1 181,4 m2. Tomten er opparbeidet med plen og busker. Asfaltert innkjørsel.

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1960, bygd over 2 plan.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

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

Parkering

Parkering under tilbygg og på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong og betongblokker.
Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning og liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takpanner av metall.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 053 306	2025	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	22.02.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	26.02.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	53	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	26.02.2025	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Energiattest	04.03.2025	Utført av undertegnede/ Verdi Eiendomstakst AS.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.03.2025	
2	06.03.2025	
3	07.03.2025	

Båsmoveien 24, 8616 MO I RANA
Gnr 132 - Bnr 32
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 22.02.2025
Leiråmo, Wenche

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Wenche Leiråmo

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Båsmoveien 24
8616 Mo I Rana

1833-132/32/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Nilsson, Botn Elektro, Malemesteren
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad.

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

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

Ny sluk og røropplegg

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

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Olav Brattland
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, ny bordkledning, isolering. Satt inn skyvtett i stue.

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

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

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Terrasse, rekkverk, kledd inn inngangsparti.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Nilsson

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør i rør system
   .

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Botn Elektro, El Team, Gruben Blikk

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap og skjult anlegg i stue, kjøkken og bad, samt varmekabler i gulv på bad. Strøm på kvisten. El-bil lader. Ventilasjonsanlegg.(2023) Montert utvendig elektrisk solskjerming i stue

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Terrasse, kledd inn gammelt inngangsparti.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ferdigattest på bordkledning, isolering, av gammelt inngangsparti.

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

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Digitale tall vises ikke på to av koke sonene på komfyr.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

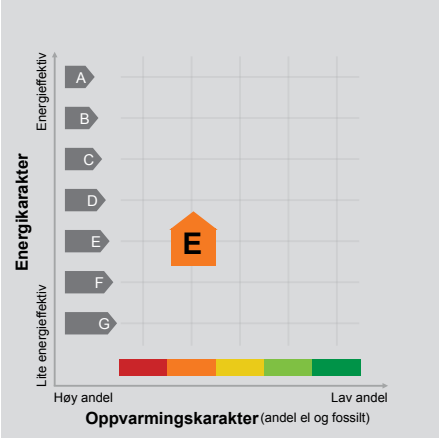
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Båsmoveien 24
Postnummer	8616
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12011067
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-83422
Dato	22.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Etterisolering av yttervegg
- Tiltak utendørs
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	179
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene i energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

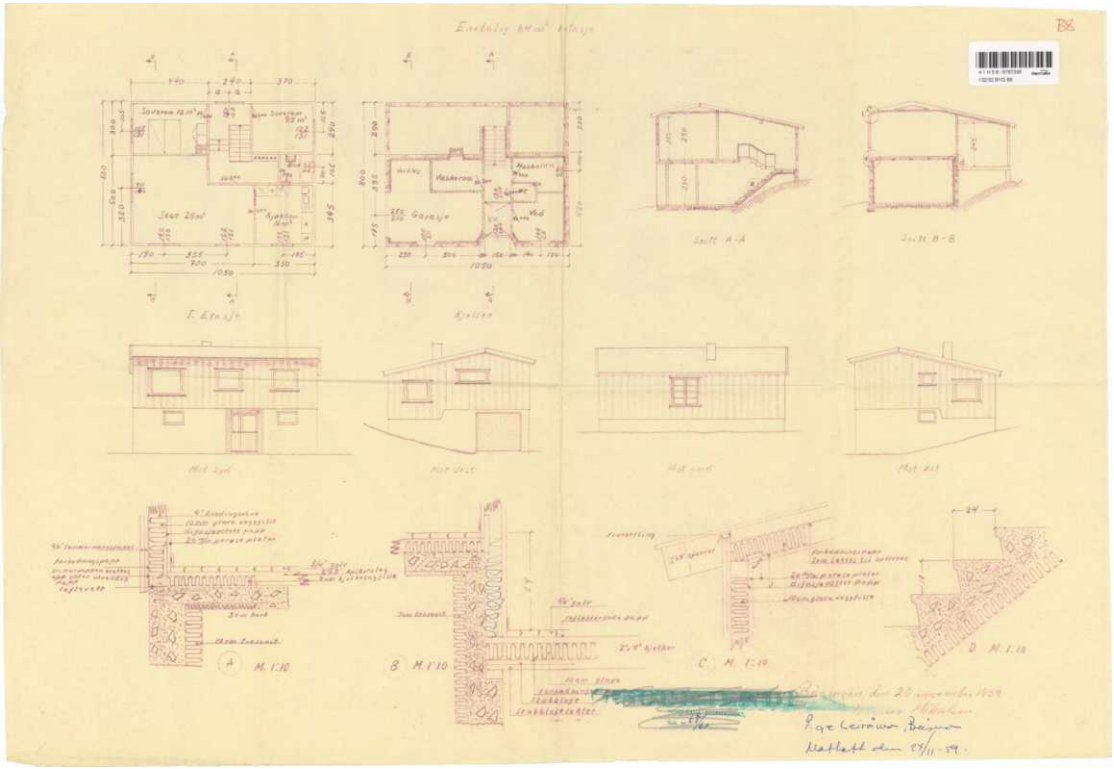
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

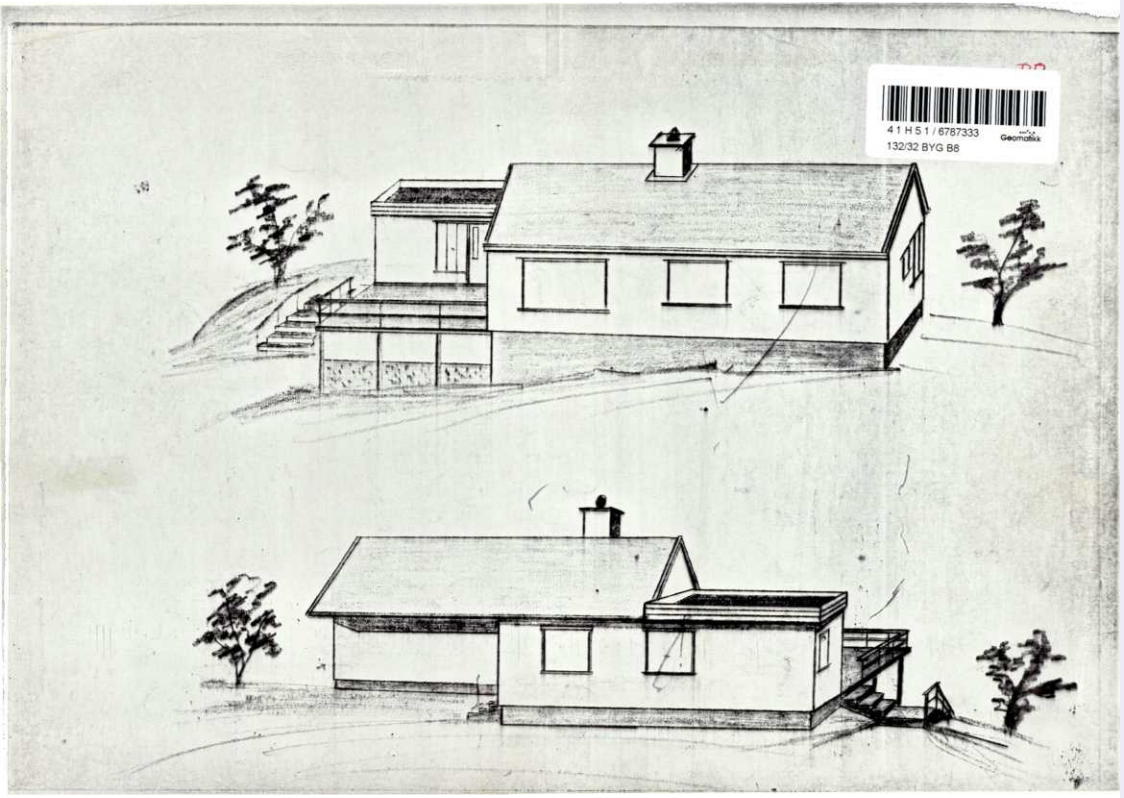
Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

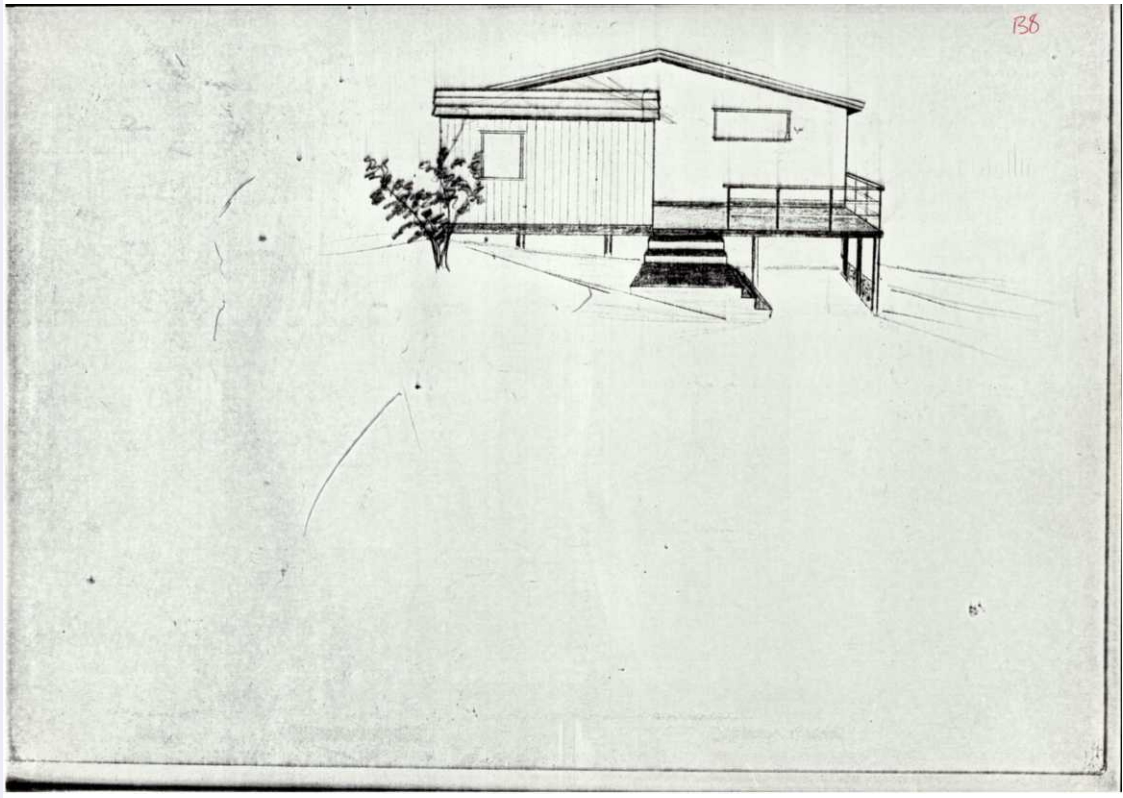
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

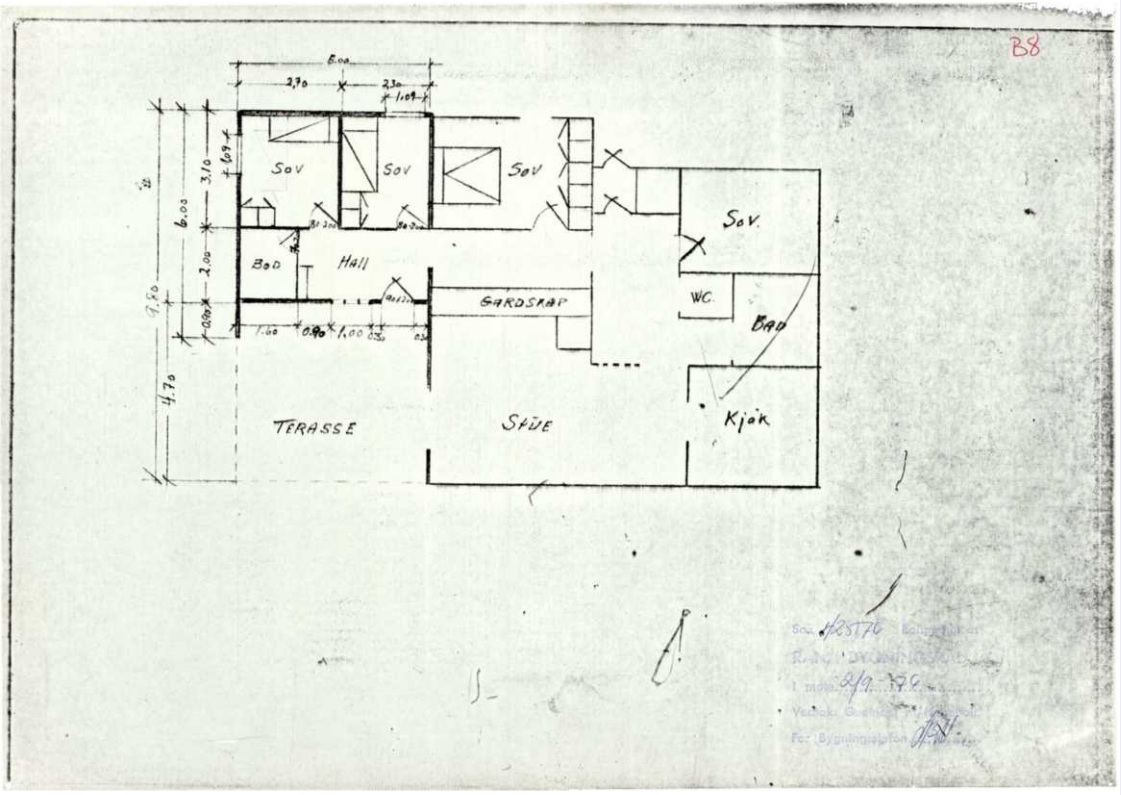
Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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



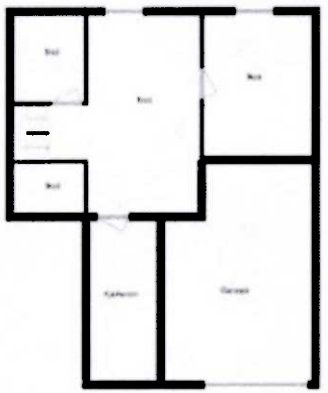

41H51/6787333
Geomatikk
132/32 BYG B8

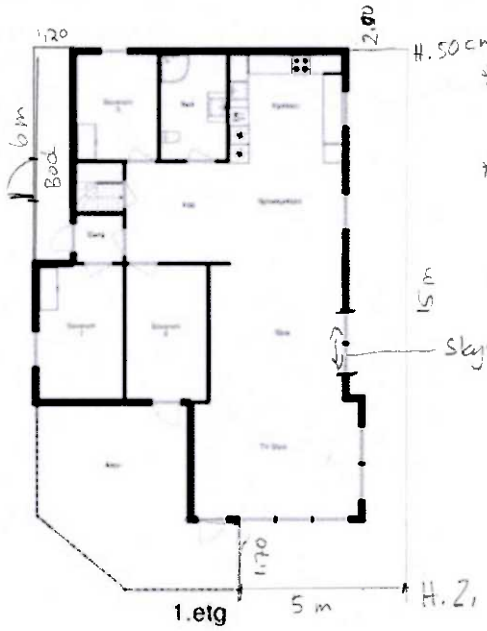




~~Bobliste~~

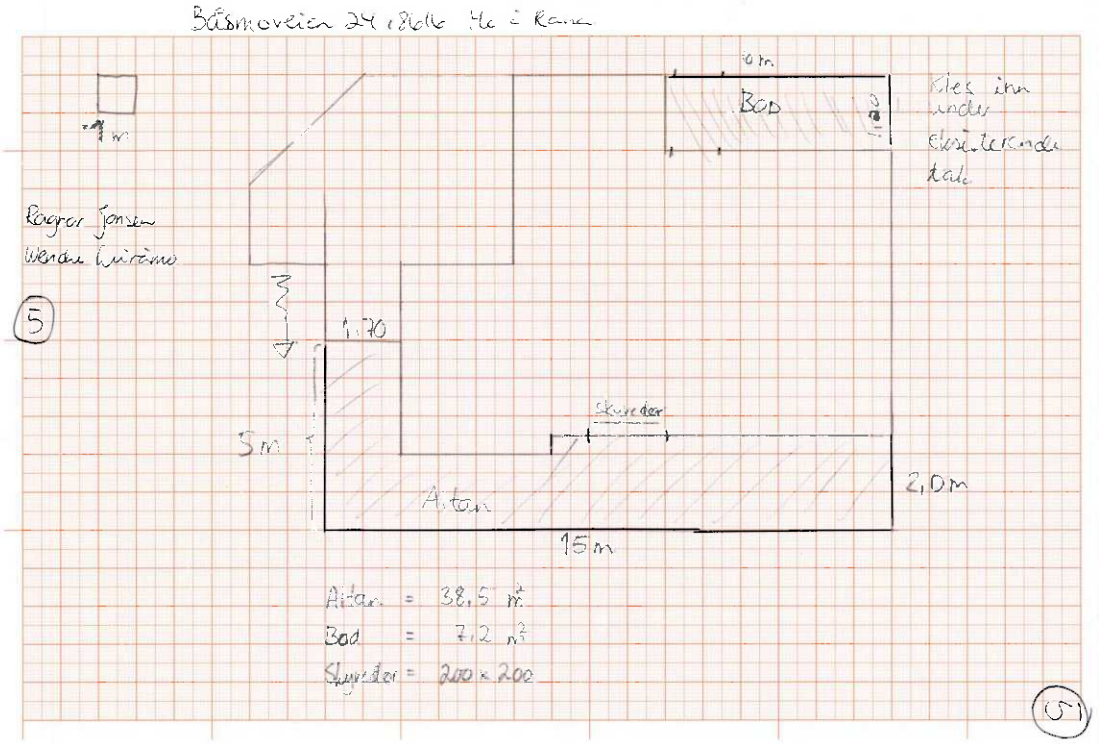
4





* byttt ut 2 vindu på stue med skyvedør ut til altan
* kle inn gammelt inng.parti som har tak overbygg, til bod
* Ny dør fra bod og ut

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. fe.l. innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



RANA KOMMUNE

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Mo i Rana, 01.11.2019

Saksnr.-dok.nr.	Arkivkode	Avd/Saksb	Deres ref.
2019/2821-2	132/32	BSAK/ILAS	

Tillatelse til å bygge tilbygg i Båsmoveien 24

Vi godkjenner søknaden om bygging av tilbygg mottatt 30.08.2019. Tillatelsen er hjemlet i Plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4.

Tegninger

Tegning	Tegningsnr.	Tegningsdato
Situasjonsplan		Mottatt 30.08.2019
Plantegning	5	Mottatt 30.08.2019
Foto	6	Mottatt 30.08.2019

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:
Dere må sende inn fasadetegninger som viser omsøkte endringer av bygget slik det er utført.

Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven og at forskrifter til loven følges.

Søknaden
Søknaden omfatter etablering av veranda og ny bod med henholdsvis et bebygd areal på 38,5m² og 7,2m².

Naboforhold og andres kommentarer
Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Gjeldene plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsplan 8005 for området Enge- Høgåsen vedtatt 17.02.1970 med formål bolig. Reguleringsendring nr 29 vedtatt 29.08.2001.

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

Veg og atkomst
Atkomst skjer fra kommunal vei, Båsmoveien, via regulert felles avkjørsel.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger
Vår vurderinger at tomta har tilstrekkelig areal til uteopphold og parkering.

Visuell utforming
Tiltaket innehar etter kommunens vurdering gode visuelle kvaliteter både i seg selv, i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassering
Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. For plassering gjelder toleransegrenser for områdetype 2, jf. standarden "Plassering og beliggenhetskontroll".

Sikkerhet mot fare
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har det overordnede ansvaret for statlige forvaltningsoppgaver innen forebygging av flomskader og skredulykker. Staten har fått utarbeidet aktsomhetskart for hele landet, samt faresonekart for utvalgte områder.

Omsøkte tiltak ligger i følge vårt oppslag i miljostatus.no ikke i flom- eller skredutsatt område.

Forholdet til utvalgte naturtyper
Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Det er i følge vårt oppslag i miljostatus.no ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml.§§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Oppsummering og konklusjon
Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner kommunen at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Gebyr

Art	Sakstype	Fast pris	m²-pris	Ant. m²	Merknader	Beløp
Saksbehandling Gebyrhenvisning	§ 20-4 pkt.	6000	20	6		6120
Totalt gebyr						**6120**

Forholdet til annen lovgivning og privatrettslige forhold
Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9 første ledd.

Ferdigattest (tegninger av utført tiltak og endelig plassering)
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver, jf. pbl § 21-10.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at plasseringen blir i henhold til tillatelsen.

Plan- og bygningsmyndighetene kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i pbl § 21-10 foreligger.

Vi gjør spesielt oppmerksom på:
- Vi gjør oppmerksom på at kapittel 14 Energi (TEK) er gjort om fra 01.01.2016. Se www.dibk.no for nærmere informasjon.
- Installasjoner (rør, kabler, ledninger) i bakken må ikke skades.

Informasjon om klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Nordland. Klagen sendes Rana kommune. Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem til deg. Ved elektronisk underrettelse vil fristen løpe fra da vedtaket var tilgjengelig i din elektroniske postkasse. Ansvar og risiko ved igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av fylkesmannen påhviler tiltakshaver.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen
Byggesak

Jan-Terje Strandås
seksjonsleder

Irma Liland
saksbehandler
Tlf.:75 14 50 23

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 132, Bruksnr 32	**Kommune:**	1833	Rana
Adresse:				
Veiadresse:	Båsmoveien 24, gatenr 1016 8616 Mo i Rana	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	703 6	Høgåsen Båsmoen, Ytteren og Selfors
Oppdatert:	12.01.2023	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	10030301 7631	Nord Rana Mo i Rana

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Haugetun	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.09.1960	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 181,4 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	29.04.1980	Avgiver	1833/132/32	-756,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/132/418	756,0
Skylddeling	Forretning:	29.04.1980	Avgiver	1833/132/32	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/132/419	0,0
Skylddeling	Forretning:	01.09.1960	Avgiver	1833/132/16	-1 164,6
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/132/32	1 164,6
Grensejustering	Forretning:		Avgiver	1833/132/63	-249,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/132/32	249,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.02.2025 09:43 – Sist oppdatert 20.02.2025 09:43
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Båsmoveien 24	Bolig	205,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	123,0	Rammetillatelse:	14.06.1960
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	205,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	205,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.08.1961
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12011067			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		100,0		100,0	105,0		105,0
H01	1	105,0		105,0	109,0		109,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Båsmoveien 24	Bolig	7,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	36,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	7,0	Igangset.till.:	01.11.2019
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	7,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	12011067 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		7,0		7,0	7,0		7,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Leiråmo Wenche	130560
Tiltakshaver	Jonsen Ragnar	240256

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

MÅLEBREV X uten grensejustering / med grensejustering

Kommune: **RANA**

J.nr.: 35/2001
Målebrev nr.:
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	132	32	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1183 m²		

Dagbokstempel: TINGLYST 27 SEPT. 2002 RANA TINGRETT DAGBOKNR.: 4613

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er f

Dato for forretningen	01.02.2002
Rekvirent	Edel Hagh med flere
Bestyrer	Annfrid Gartland
Forretning	Kartforretning over gnr. 132, bnr. 32 etter grensejustering med gnr. 132, bnr. 63. Gnr. 132, bnr. 32 mottar 249 kvadratmeter av gnr. 132, bnr. 63, og avgir 13 kvadratmeter til gnr.132, bnr.63. Tidligere tinglyst målebrev, jnr. 36/60, erstattes av dette. Godkjent av oppmålingssjefen i henhold til reguleringsendring på reguleringsplan nr. 805.

Doknr: 4613 Tinglyst 27.09.2002 Emb 072
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
	06.02.2002	Roald Elsfjordstrand RANA KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten	Annfrid Gartland

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l)

Gnr	Bnr	Festenr
132	32	

Representasjonspunkt
X 929411 Y 40183 Z

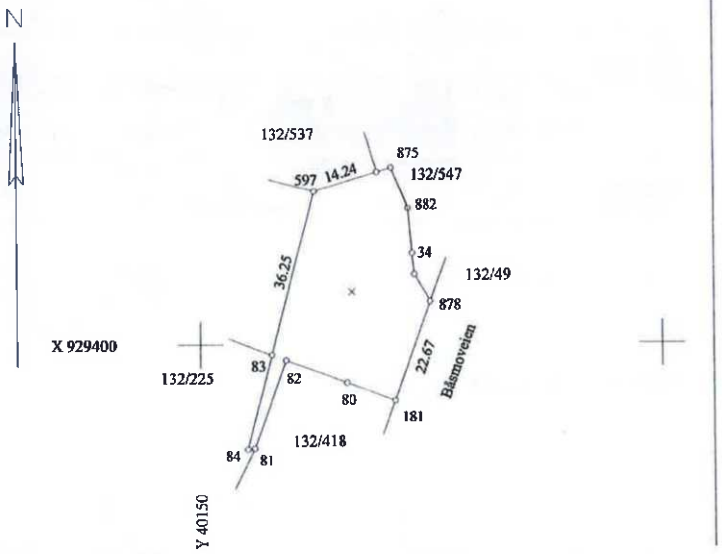
Kartblad: DU194-1-19 | X | Landsnett

Målestokk: 1:1000 | Areal: 1183 m²

MÅLEBREVKART

Jnr: 35/2001
Målebrev nr:

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
83	929397.71	40165.48			
			36.25		
597	929432.75	40174.77			
			14.24		
553	929436.85	40188.41			
			3.26		
875	929437.79	40191.53			
			9.42		
882	929429.14	40195.25			
			9.79		
34	929419.39	40196.18			
			4.50		
880	929414.91	40196.64			
			6.77		
878	929409.11	40200.14			
			22.67		
181	929387.86	40192.24			
			11.15		
80	929391.71	40181.78			
			14.05		
82	929396.56	40168.59			
			20.15		
81	929377.66	40161.61			
			1.49		
84	929377.50	40160.13			
			20.91		

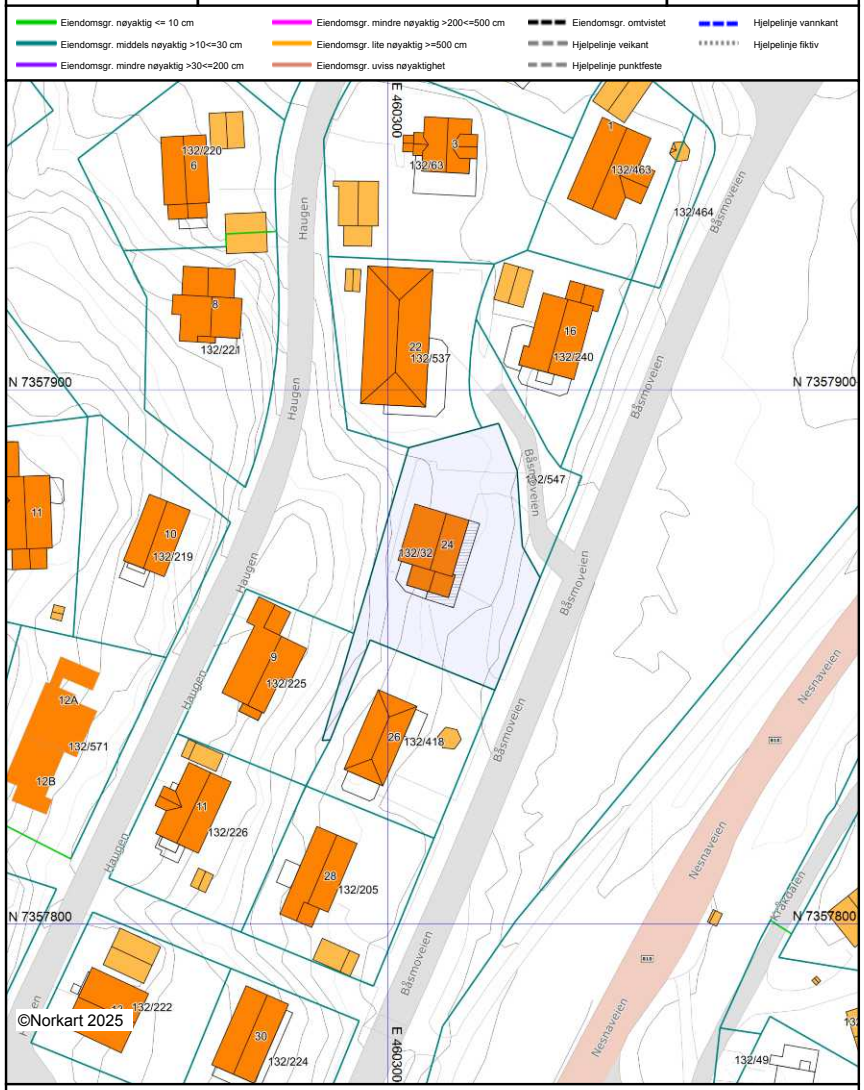


Grunnkart

Rana kommune

Eiendom: 132/32
Adresse: Båsmoveien 24
Dato: 20.02.2025
Målestokk: 1:1000

UTM-33



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

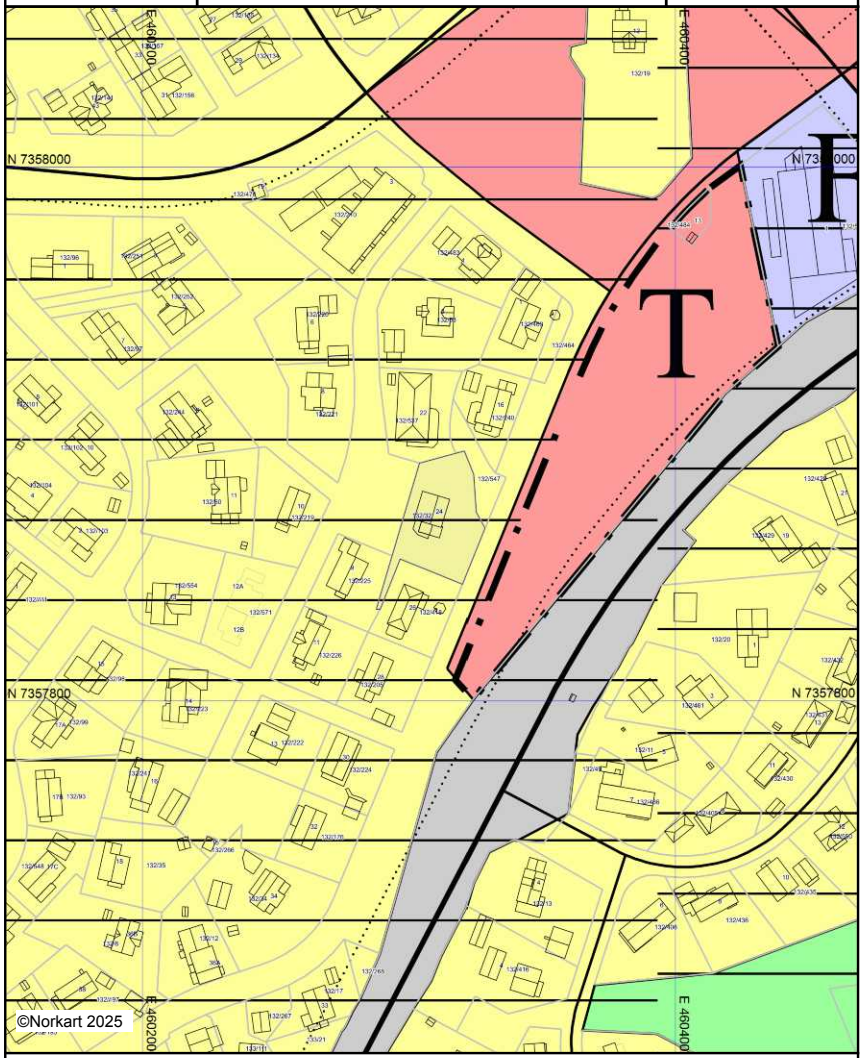
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 132/32
Adresse: Båsmoveien 24
Dato: 20.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

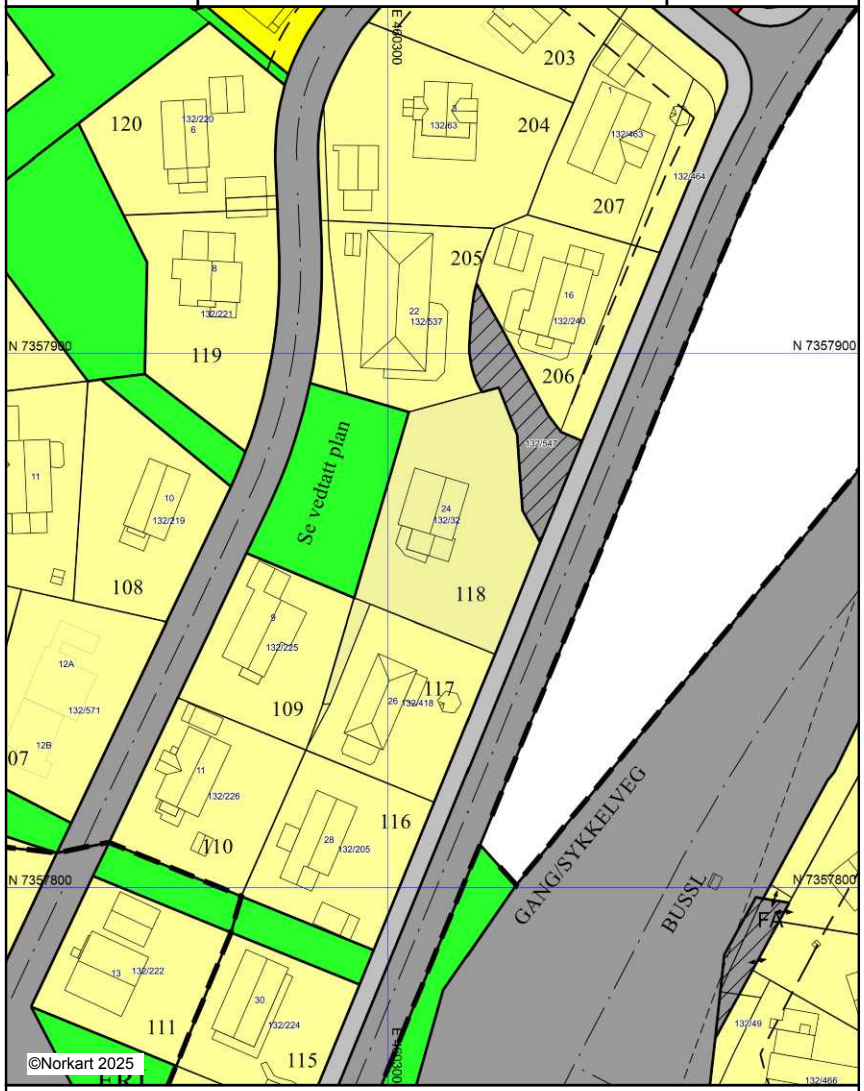
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 132/32
Adresse: Båsmoveien 24
Dato: 20.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Tunnelåpning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Stadfestet 17/2-70

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET ENGE - HØGÅSEN - BÅSMOEN, RANA KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

a. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus i inntil 1½ etasje. Underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget passer for det. Tomtene kan bebygges med inntil 25 % av nettoarealet, innklusive frittliggende garasje o.l. På tomtene nr.35-51, 55-82 og 185-193 skal det være konsentrert småhusbebyggelse i 1 etasje. Tomtene kan bebygges med inntil 50 % av nettoarealet. På disse tomter tillates ikke vinduer i vegg som ligger i nabogrense.

b. Gesimshøyder må ikke overstige 4 m for hus i 1 etasje uten underetasje og 6 m for hus i 1 etasje med underetasje. Høyde fra ferdig opparbeidet terreng til murkrone må ved terrengets høyeste punkt langs grunnmuren ikke overstige 60 cm.

§ 3.

I forretningsområdet kan det oppføres bebyggelse i inntil 2 etasjer.

§ 4.

I området for offentlig bebyggelse kan det oppføres bygninger over 2 etasjer når utførelsen skjer i brannfaste materialer.

§ 5.

Atkomst fra offentlig gate (veg) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjørsel etter bygningsrådets skjønn kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel. Bygningsrådet kan forlange at det ved innsendelse av søknad om byggetillatelse er redegjort for hvor fremtidig garasje kan bygges selv om garasjen ikke skal oppføres sammen med våningshuset.

§ 6.

Ved innsendelse av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange innsendt kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvordan tomten tenkes planert (opparbeidet).

§ 7.

På tomtene til konsentrert småhusbebyggelse tillates tett gjerde av tre eller mur i inntil 2 m høyde. På de øvrige tomter tillates ikke gjerder høyere enn 65 cm, eventuelt støpt sokkel ikke medregnet.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

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

§ 9.

Tomtene må ikke beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for de omboende.

Eksisterende vegetasjon skal søkes mest mulig bevart.

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 12.

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

--oo0oo--

BESTEMMELSENE GJELDER OGSÅ FØLGENDE PLANER:

plan nr	vedtatt	plan navn:
809	29.06.1972	Endret regulering for Enge–Høgåsen, tomtene 102-106-111-113-113a
815	22.02.1977	Reguleringsendring for Enge–Høgåsen, boligtomt i friområde mellom tomtene 144 - 145
837	25.04.1989	Reguleringsplan for gang-/sykkelvei langs Nordåsveien

TILLEGGSBESTEMMELSER PLAN 805
HAUGEN 2 - vedtatt 15.05.02 – endr nr 30.

Tomta tillates bebygd med 34% BYA og med samme byggehøyder som i dag (1 og 2 etasjer).

For hver boenhet (leilighet) skal det være 1 garasjeplass og 1 parkeringsplass. Situasjonsplan skal vise plasseringen.

Bruk og opparbeidelse av det ubebygde delen av tomta skal fremgå av situasjonsplan. Det skal finnes gode utendørs oppholdsareal for beboerne.

BÅSMOVEIEN 24

Nabolaget Høgåsen/Heimstenget - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Haugen	Linje 1, 100	1 min / 0.1 km
Mo i Rana stasjon	Linje F7	9 min / 7 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll		16 min

SKOLER

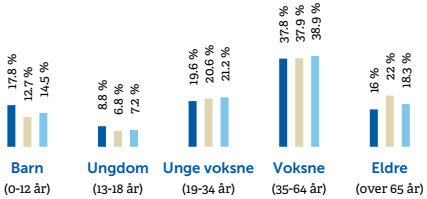
Båsmo barneskole (1-7 kl.)	297 elever, 17 klasser	5 min / 0.4 km
Ytteren skole (1-7 kl.)	223 elever, 12 klasser	19 min / 1.4 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.)	832 elever, 47 klasser	10 min / 6.7 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	1420 elever, 76 klasser	6 min / 4.2 km

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 90/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 79/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Høgåsen/Heimstenget	1 317	545
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Båsmo barnehage (0-5 år)	70 barn	12 min / 0.9 km
Båsmobakken barnehage (1-5 år)	74 barn	12 min / 0.9 km
Kirkebakken barnehage (1-5 år)	59 barn	15 min / 1.1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Båsmoen	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min / 0.4 km
Coop Extra Ytteren	PostNord	20 min / 1.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

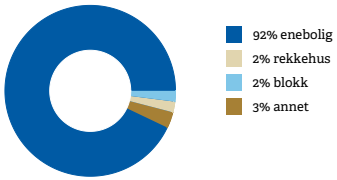
GATEPARKERING

Lett 89/100

SPORT

Båsmo skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
Heilovegen kunstgress Ballspill	8 min 0.6 km
Feel24 Mo Ytteren	21 min
Family Sports Club Mo i Rana	8 min

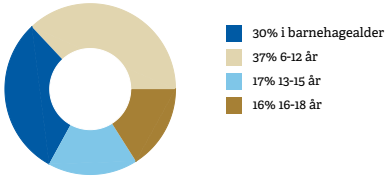
BOLIGMASSE



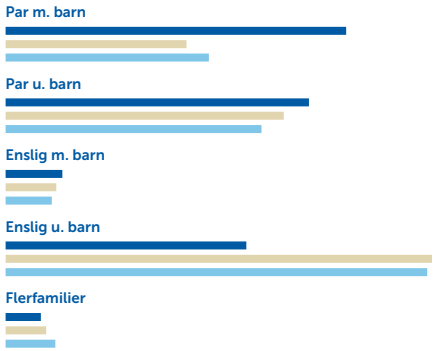
VARER/TJENESTER

Fjordsenteret	9 min
Ditt Apotek Ytteren	21 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



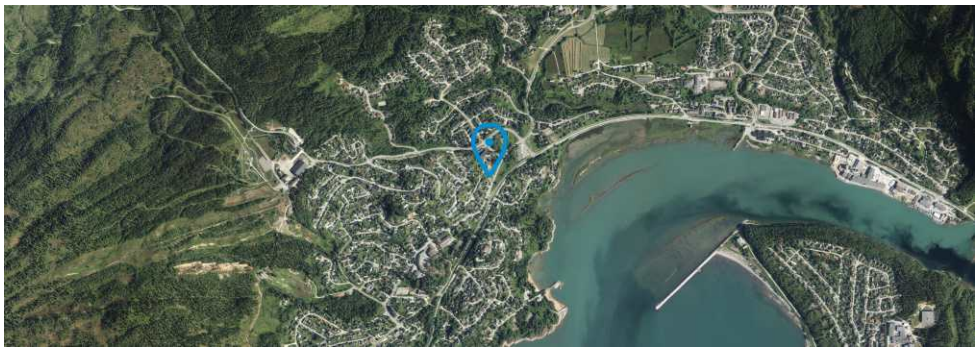
FAMILIESAMMENSETNING

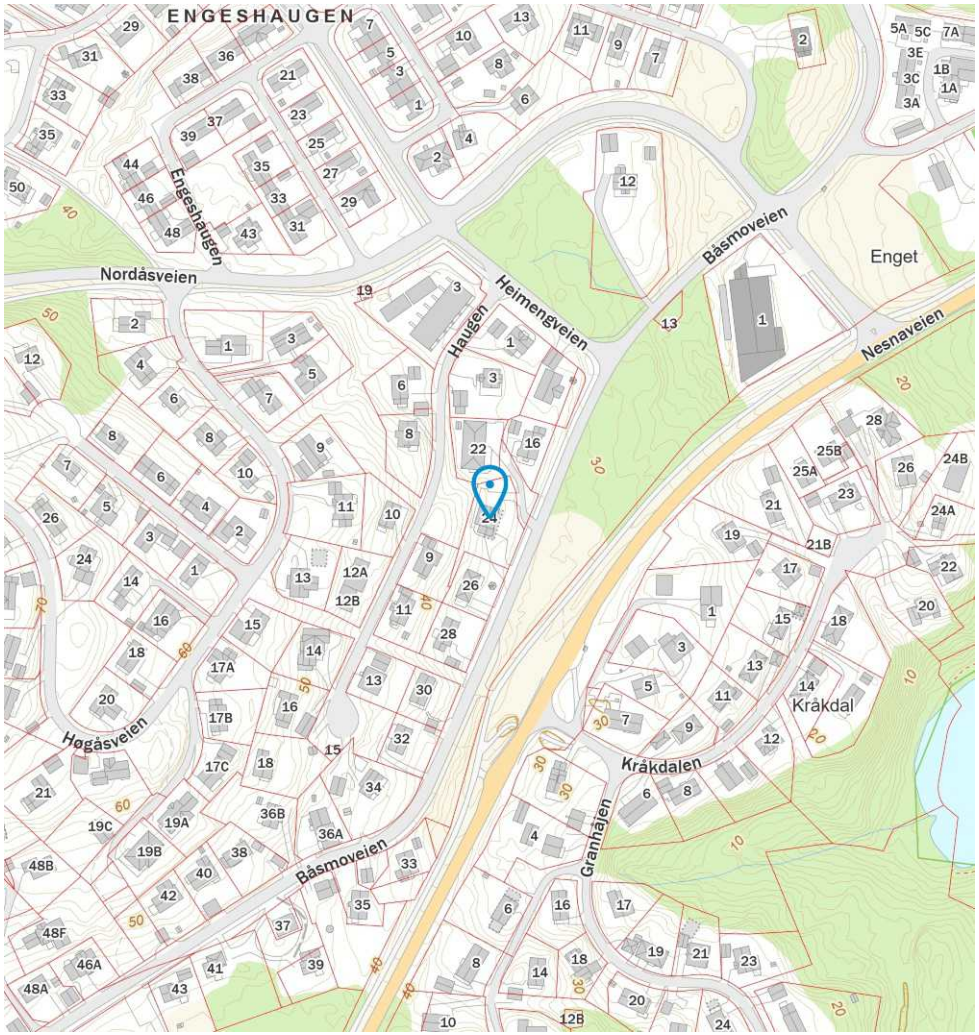


SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

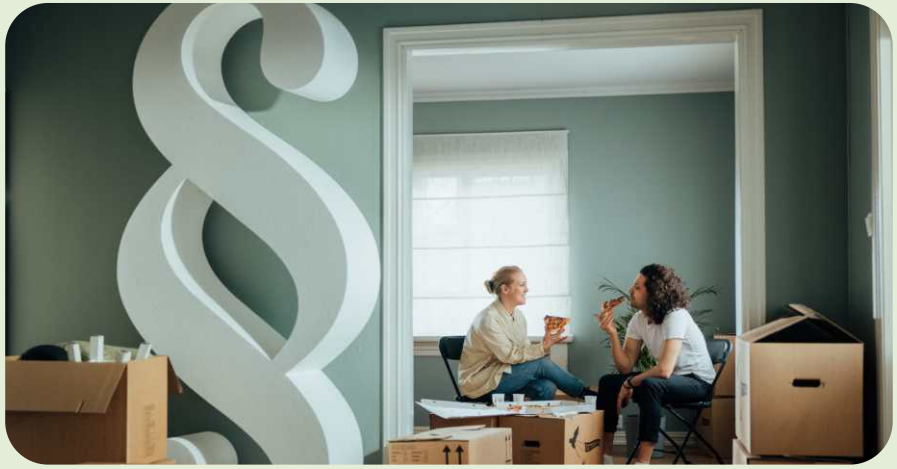
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

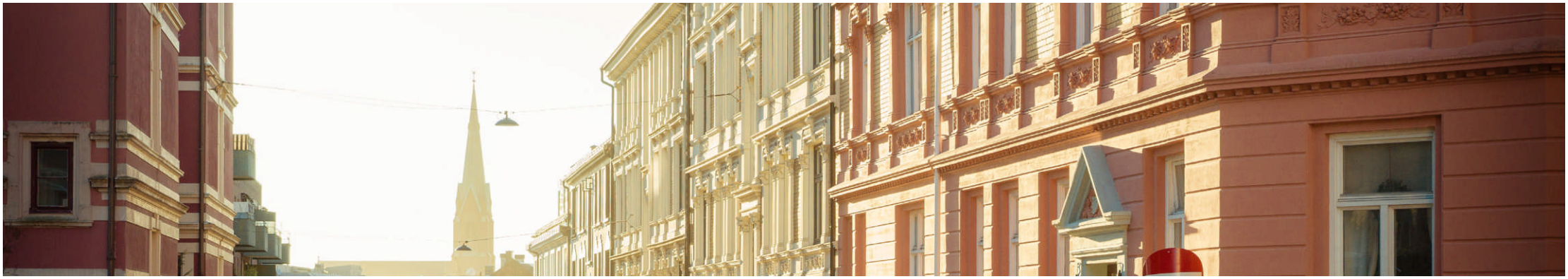
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87250041 / Tina Jakobsen, tlf. 915 49 363
Båsmoveien 24, 8616 Mo I Rana.
Gnr. 132, Bnr. 32, Rana kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 87250041
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.03.2025

Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

915 49 363
tina.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no