

Velkommen til

Revelheigata 13, 8610 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Revelheigata 13
8610 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 850 000,-
Omkostninger	kr	76 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 926 340,-

BRA/BRA-i	104 / 68 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1956
Etasje	1

Energimerke 

Velkommen til Revelheigata 13! En innholdsrik og praktisk eierleilighet i første etasje, med en stor, sydvendt terrasse og en familievennlig beliggenhet på Gruben.

Denne leiligheten ligger i et etablert og rolig område, med kort gangavstand til alt en familie trenger i hverdagen. Både Gruben barneskole og Revelheia barnehage ligger bare noen hundre meter unna, og det samme gjelder dagligvarebutikker. For den aktive familien er det umiddelbar nærhet til Gruben idrettspark og flotte turmuligheter i skog og mark. Boligen har en god og arealeffektiv planløsning med tre soverom. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper en sosial og luftig atmosfære, med en vedovn mot en dekorativ steinvegg som gir ekstra varme og hygge. Kjøkkenet er praktisk innredet med tidløse fronter, porselensvask og integrert oppvaskmaskin. Fra stuen er det direkte utgang gjennom en skyvedør til en stor, skjermet og sydvendt terrasse, med god plass til både sittegruppe og spisebord. Her kan du skape din egen private oase. Baderommet er flislagt, har varmekabler som sikrer en lun start på dagen, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Med to romslige boder på til sammen 24 m² i kjelleren er det også rikelig med lagringsplass for sportsutstyr og sesongbaserte eiendeler.

Velkommen til 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
Revelheigata 13, 8610 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Gnr. 21, Bnr. 4, Fnr. 55, Snr. 1, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 850 000,-
Omkostninger	kr	76 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 926 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 937 840,-

Omkostninger
Adm.gebyr overføring feste kr 4 000,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 71 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 76 340,- 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 17 853,- pr. år 2026
I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Denne seksjonen har felles forsikring med seksjonen over. Det er eier av seksjonen over som har forsikringen på seg. Årlig avgift er kr. 3 465,- pr seksjon.
Renovasjon: kr 6 851,- pr. 2026
Det er 4 terminer pr. år

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
Felleskostnader inkluderer:
Utvendig vedlikehold av sameiets grunn påhviler sameiet i fellesskap. Utvendig vedlikehold av utvendig bygningsmasse fordeles slik at seksjon nr. 1 og 2 har felles vedlikehold av sin bygningsmasse, mens seksjon nr. 3 svarer for utvendig vedlikehold alene. Innvendig vedlikehold av den enkelte bruksenhet påhviler den enkelte sameier. Vedlikehold og påkostninger av felles vei er et felles ansvar mellom sameierne. Utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøken, med unntak av felles uteanlegg, der vedlikehold og påkostninger på felles uteanlegg fordeles med 1/3 part på hver av sameierne.

Forretningsfører
Det er ikke et aktivt sameie og de har ingen forretningsfører, ingen felleskostnader og ingen regnskap eller generalforsamlinger. Vedtektene for sameiet ligger vedlagt.

Areal
BRA - i: 68 m²
BRA - e: 36 m²
BRA totalt: 104 m²
TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Selveierleilighet i 1. etasje i flermannsbolig
1: 68 m²,
Kjelleretasje: 24 m²

Enkel garasje i rekke
1: 12 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
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.
Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Parkering er på sameiets felles tomt, som består av plen og gruset gårdsplass.

Det er en enkel garasje i rekke på eiendommen, men denne er i så dårlig befatning at den ikke egner seg som garasje for bil og anses som et saneringsobjekt. Den er i tillegg delvis over på annen eiendom. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Sameiebrøk
1/3

Sameiets eiendom
Gnr. 21, Bnr. 4, RANA kommune.
Tomtestørrelse 1 286 m². Felles festet tomt. Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Fellesareal med gruset gårdsplass og plenareal. Tomten er felles for sameiet og disponeres av alle seksjonene i fellesskap.

Bortfester er Sameiet Grunneiendommer. Festetid er 99 år, fra 1956. Festeavgift kr. 2 917,- for denne seksjonen. Festeavgiften reguleres etter KPI og reguleres hvert 10. år. Regulert sist i 2023 og neste regulering i 2033. Tomten kan innløses for 40% av tomteverdien, men dette må gjøres i fellesskap med de andre seksjonseierne.

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Grunneier er gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9.000 per dekar tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca kr 12 000). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute. Eventuelle reguleringer deretter skal foretas iht endringer i konsumprisindeksen (KPI).

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

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

Byggeår
1956 ifølge kommunen.

Innhold
Selveierleiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 68 m²: Entré/gang, stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom og tre soverom.

Kjelleretasje
BRA-e 24 m²: To boder.

Ut fra stuen er det utgang til en terrasse mot sør på ca. 24,4 m².

Det medfølger i tillegg en enkel garasje i rekke på 12 m² BRA-e, med en tilliggende bod i bakkant på ca. 5 m². Garasjen er ikke tilstandsvurdert og anses som et saneringsobjekt som er uegnet til bilparkering.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 01.06.1951 (med senere tilbygg godkjent i 1968). Dagens planløsning er endret noe i forhold til originale tegninger. Kjøkken er flyttet ut i spisekroken og det som var kjøkken er blitt et ekstra soverom. Tiltaket er ikke søknadspliktig så lenge soverommet oppfyller kravene til soverom. I dette tilfellet så oppfyller rommet kravene til soverom.

Det er oppført enkel garasje i rekke. Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent. Oppføring av garasje er normalt søknadspliktig.

Standard
Selveierleilighet fra 1956 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i 1. etasje i det som opprinnelig var spisestuen. Innredningen er fra 2011 med laminerte skrog og malte speilfronter, laminerte benkeplater og fliser på veggen mellom benkeplater og overskap. Oppvaskkum og skyllekum av porselen med ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over komfyren, ledet ut via yttervegg. Gulv med belegg, vegger med malte panelplater og himling med MDF-himlingspanel.

Bad/wc/vaskerom:
Badet ligger i 1. etasje og ble oppgradert i 2009. Gulv med fliser og termostatstyrte varmekabler fra 2009. Vegger tekket med våtromsplater, himling med MDF-himlingspanel. Innredning med laminerte skrog og slette og profilerte fronter, servant med ett-greps blandebatteri og lysarmatur over speilet. Vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i himling. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Belegg i stue, kjøkken og soverom. Fliser på bad/wc/vaskerom.
Vegger: Malte panelplater og malt panel i oppholdsrom og gang. Våtromsplater på bad. Fliser mellom benkeplater og overskap på kjøkken.
Himling: MDF-himlingspanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Det er sotluke i kjeller. Ildstedet er en vedovn i stuen, tilkoblet pipeløpet. Pipen ble sist feiet i 2024.

Innvendige dører:
Malte formpressede speildører. Dør med glassfelt mellom gang og stue.

Vannledninger:
Vannrør av kobber og plast (rør i rør). Fordelerstokker plassert i bod hvor varmtvannsbereder er montert.

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom. For øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer og dører.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder av merket Oso på 198 liter og 1950 watt fra 2014, plassert i kjeller i bod som ikke tilhører denne boenheten.

Elektrisk anlegg:
El-skap plassert i felles entré/trappegang. Automatsikringer og måler. Termostatstyrte varmekabler fra 2009 på bad/wc/vaskerom, med samsvarserklæring datert 11.02.2009.

Branntekniske forhold:
Det er påvist mangler ved boligens røykvarslere og håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Lagring:
To uinnredede kjellerboder på henholdsvis ca. 5 m² og ca. 19 m². Plassbygget garderobe i ett av soverommene. Ekstern garasje i rekke på ca. 12 m² med betongdekke og en bod i bakkant på ca. 5 m² med grus-/jordgulv. Garasjen er ikke tilstandsvurdert og er et saneringsobjekt som ikke er egnet til bilparkering.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Taktekking: Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse i taktekket. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år, og denne typen taktekke har en forventet levetid på ca. 25-30 år. Det ble registrert skade i deler av taktekket mot sør, samt stedvis mot nord. Eier opplyser at dette vil bli punktreparert før salg.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Vann fra nedløp utenfor fasade nord blir ikke ledet bort fra bygningskroppen. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det er usikkerhet om høyden på pipen krever feieplatå.

- Takkonstruksjon/Loft: Loftsetasjen tilhører en annen boligseksjon og var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ytterkledningen er moden for overflatebehandling. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn ikke tørke opp.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer er værslitte og overflatebehandling bør påregnes. Det er benyttet utforinger av MDF, og det ble registrert tegn til fuktsvell i samtlige utforinger. Det er kun tette med skum rundt vinduer av nyere dato.

- Ytterdører: Felles hovedinngangsdør har skade i dørbladet og utettheter mellom dørblad og karm, og er utvendig værslitt. Inngangsdøren mangler tettepakning ved dørterskel og dørblad subber noe mot karm. Terrassedøren er utvendig værslitt.

- Terrasser og plattinger på terreng: Stedvis svekkelser i terrassedekket og stender for levegg/rekkverk. Terrassen er værslitt.

- Utvendige trapper: Trapp og repos begynner å få svekkelser i spaltebord/dekke. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp, noe som innebærer en sikkerhetsrisiko.

- Overflater - vegger og himlinger: Vegger i gang er kun malt med ett strøk. Øvrige overflater har normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell større enn 15 mm. Største målte planavvik ble registrert i stuen, med 19 mm avvik innenfor en diameter på 2 meter og på det meste 24 mm.

- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er sår/skade i dørbladet på baderomsdøren, og det er defekt dørhåndtak på den ene soveromsdøren.

- Andre innvendige forhold: Et plastrør inne i garderobeskapet har ingen funksjon og bør fjernes eller blendes.

- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Det er ikke montert komfyrvakt. Det er krakelering i oppvaskkum og skyllekum, samt fuktsvell i benkeplate over oppvaskmaskinen.

- Kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Ventilasjonskanalen mangler utedel.

- Bad/wc/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.

- Bad/wc/vaskerom - Overflater, vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. MDF-himlingspanelet er ikke beregnet for våtrom og kan få fuktsvell. Det er ikke tilfredsstillende tettet mellom bunnlister og veggplater. Våtrommet fungerer med disse avvikene så lenge dusjkabinett benyttes.

- Bad/wc/vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet, og det er mulighet for at vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Stedvis sår/skader i fliser.

- Bad/wc/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på membran. Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år, og det mangler dokumentasjon på membranen.

- Bad/wc/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist krakelering på servant. Det er ikke tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne, og det mangler drensåpning under den innebygde sisternen. Det er ikke tettet mellom servant og vegg.

- Bad/wc/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut og

slippes inn, og manglende tilluft gir ikke tilstrekkelig luftsirkulasjon.

- Innvendige vannledninger: Det er usikkerhet om stoppekranen inne på rommet hvor varmtvannsbereder er plassert stopper alt vann til boenheten.

- Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget, noe som kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde anlegget.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken.

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller er sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren. Grunnmursplasten mangler klemlist. Det ble registrert forhøyede fuktverdier i gulv og vegger i kjeller ved befaring.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er riss/sprekk i utvendig grunnmur og avflassing på utvendige grunnmurer.

- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, noe som gir muligheter for vannansamlinger ved muren.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Vannledningstype og avløpsledningstype er ukjent, og alder på utvendig røropplegg er fra ukjent årstall.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse, noe som kan innebære økt risiko for brann.

- Elektrisk anlegg: Det er synlige defekter på kabler og disse er ikke tilstrekkelig festet. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Stedvis løse el-kabler i kjelleretasjen. Deler av el-installasjonen i kjelleretasjen er av eldre dato.

- Branntekniske forhold: Det er påvist mangler ved boligens røykvarslere i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.

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. 4: Faglært arbeid: Det har vært fukt/vanninntrengning i kjeller ved terrassen. Det ble i 2025 påført tettemasse/puss på murvegg og deler av murgulv. Selger opplyser at det er blitt bedre, men anbefaler å kun lagre ting som tåler fukt i kjelleren. Garasjen har seget til en side og garasjeporten lar seg ikke lukke. Selger fraråder bilparkering i garasjen og anbefaler at den rives.

Pkt. 10: Det er tidligere skiftet drenering, men hvem som har utført det og om det er gjort rundt hele huset er ukjent. Huset står på sandgrunn.

Pkt. 19: Faglært arbeid: Tildekning av pipe i kjeller ble fjernet i 2024.

Pkt. 37: Garasjen er tidligere beskrevet i egenerklæringen. Det er ikke gjort tiltak.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltak takkonstruksjon av tre. Taket er tekket med asfaltshingel fra ukjent årstall.

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

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av reisverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning. I følge tidligere salgsopplysninger ble yttervegger utvendig utlektet og etterisolert i perioden 2008-2011.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009. Vinduer av nyere dato på fasade sør i kjeller, fasade nord i kjeller har vinduer av eldre dato.

Dører:
Felles hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Terrassedør: Malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt fra 2009.

Balkonger/terrasser:
Terrasse fasade sør på ca. 24,4 m² med liggende tett rekkverk og levegg. Konstruksjon av tre. Adkomst fra hagen og via dør fra stuen.

Utvendige trapper:
Felles trapp foran felles hovedinngangsdør: Tett tretrapp til takoverbygget repos.

Enkel garasje i rekke:
Enkel beskrivelse: Betonggulv med grunnmurer av betong. Yttervegger av reisverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Pulttak takkonstruksjon av tre. Taket er utvendig tekket med takplater av metall. Vippeport av tre. Garasjen har

ca. 12 m² betongdekke (tiltenkt biloppstillingsplass). I tillegg er det en bod i bakkant på ca. 5 m² på et litt lavere terrengnivå med grus-/jordgulv.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Revelheigata på Gruben, et etablert boligområde i Mo i Rana. Området består av en blanding av eneboliger, rekkehus og blokker, og ligger skjermet fra de mest trafikkerte veiene med lite støy. Tomten har grønt preg med trær og busker tett innpå.

For barnefamilier er det kort vei til flere barnehager og skoler. Revelheia barnehage og Røverreiret barnehage ligger begge i nærheten, og Gruben barneskole er et par minutters gange unna. Rana ungdomsskole nås med bil på rundt fem minutter, og Polarsirkelen videregående skole likeså.

Dagligvarehandelen er godt dekket: Bunnpris Gruben ligger et par minutters gange unna, og Coop Extra Gruben er innen gangavstand. Gruben Idrettspark med aktivitetshall, fotball og ballspill er også nærliggende. Sentrum av Mo i Rana med Thon Senter og øvrige byfunksjoner nås med bil på rundt ti minutter.

Nærheten til skog og mark er god, og Mo i Rana byr på rike turmuligheter i alle årstider. Klokkerhagen Elvepark langs Ranelva er et populært turområde med stier, og om vinteren finnes alpint og langrennsløyper ved Skillevollen alpinsenter i Båsmoen. Bussholdeplassen Utsikten er et par minutters gange fra eiendommen, med ruter som kobler Revelheia til resten av byen. Mo i Rana stasjon på Nordlandsbanen nås med bil på under ti minutter.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Tomannsbolig:
Boligen har Ferdigattest datert 20.12.1956 for to-mannsbolig i tre. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det FERDIGATTEST for innredning i kjeller datert 10.07.1973. Kopi av denne følger vedlagt.

Tilbygging (1969):
Det foreligger FERDIGATTEST for tilbygging datert 04.11.1969. Kopi av denne følger vedlagt.

Nybygging/tilbygg (1974):
Det foreligger FERDIGATTES. for nybygging - tilbygg datert 06.11.1974. Kopi av denne følger vedlagt.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Boligen varmes opp med fastmonterte elektriske oppvarmingskilder og vedfyring. Det er installert termostatstyrte varmekabler fra 2009 i gulvet på bad/wc/vaskerom. Videre er det installert ett ildsted i form av en vedovn i stuen.

Det foreligger åpne avvik på fyringsanlegget og adkomst for feiing rapportert av det kommunale brannvesenet.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader. Telemix har fiberkabel til leiligheten.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Boliger (feltnavn BO), og et delareal på 10 m² er regulert til Kjørevei, i henhold til Gruben (plan-ID 3003), vedtatt 27.11.1957. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Mo og omegn (plan-ID KDP2013), vedtatt 16.06.2014. Arealbruken er i planen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende (feltnavn B). Planen legger også føringer for området gjennom to bestemmelsesområder. Bestemmelsesområde #2 gjelder høyderestriksjoner for flyplass, og innebærer at alle bygge- og anleggstiltak med høyde over 9 meter

må forelegges luftfartsmyndighetene. Bestemmelsesområde #4 gjelder konsesjonsområde for Mo fjernvarme, og innebærer at alle nybygg og hovedombygginger over 1000 m² bruttoareal har tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget.

Eiendommen berøres av hensynssone H910 (Reguleringsplan skal fortsatt gjelde). Sonen innebærer at eldre reguleringsplan, Gruben (plan-ID 3003), videreføres og fortsatt er gjeldende for eiendommen.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 635 533,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 542 130,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Eier
Olav Brattland Eiendom AS

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 2867
Dato: 07.11.1956
ÅRLIG AVGIFT NOK 110
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Seksjonering
Dagboknr.: 2603
Dato: 05.06.2000
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 3

Best om garasje/parkering
Dagboknr.: 1641
Dato: 17.04.1972
Rettighetshaver:Karl P.Karlsen.
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. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiet Revelheigata 13 er et eierseksjonssameie som består av 3 boligseksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 21/4, festenummer 55 i Rana kommune.

Sameiet har ikke et eget styre. Styrets funksjoner og sameiets øverste organ er sameiemøtet, hvor alle sameiere er medlemmer og beslutninger tas i fellesskap.

Fellesarealer omfatter grunn, felles inngangsparti og fellesareal i kjeller. Tomten disponeres av alle seksjonene i fellesskap.

Endringer av fasaden, som avvikende farger, vindustyper, markiser, balkonger, taktype eller bordkledning, krever godkjenning fra alle seksjonseiere. Bruksenheten og fellesanlegg må ikke nyttes slik at det er til unødvendig ulempe for de andre brukerne.

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, men ny eier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter. Eventuelle tvister i sameieforholdet skal avgjøres ved voldgift.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jfr. eierseksjonsloven § 28 andre ledd.

Seksjonseierne skal i fellesskap ivareta uteanlegget og felles innvendige arealer. Dette omfatter blant annet plenklipping, planting, snørydding og vasking av ganger. Utvendig vedlikehold av bygningsmassen fordeles slik at seksjon 1 og 2 har felles ansvar for sin bygningsmasse, mens seksjon 3 har ansvaret for sin alene. Vedlikehold av felles vei og sameiets grunn er et felles ansvar for alle sameierne.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 14 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 6 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført i Verdi EiendomsTakst AS den 10-08-2026.
Selveierleilighet i 1. etasje i flermannsbolig
Åpent areal (TBA): Terrasse fasade sør på ca. 24,4 m2.
BRA-e (eksternt bruksareal): Kjelleretasje: To uinnredede kjellerboder på hhv. 5,2 og 19,0 m2.

Enkel garasje i rekke (den til venstre når man står med ryggen mot gata)
Garasjen har ca. 12 m2 betongdekke (tiltenkt biloppstillingsplass). I tillegg er det en bod i bakkant på ca. 5 m2 på et litt lavere terrengnivå med grus-/jordgulv.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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 10.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 02.07.2026
- Energiattest datert 10.08.2026
- Vedtekter datert 10.04.2000
- Bygningstegninger
- Ferdigattester fra
- Grunnkart datert 29.06.2026
- Kommuneplankart datert 29.06.2026
- Reguleringsplankart datert 29.06.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 29.06.2026
- Tinglyste erklæringer
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
Tina Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 915 49 363
E-post: 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



Leiligheten har en romslig stue med åpen løsning og en sentralt plassert peisovn.



Fra stuen er det utgang til en stor terrasse som blir en naturlig forlengelse av boligen.





Gangen leder videre inn mot stuen og har tilgang til soverommene.



Stuen har store skyvedører som gir rikelig med lys og direkte utgang til terrassen.



Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper en sosial og luftig atmosfære.

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.

REVELHEIGATA 13

Nabolaget Revelheia - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Utsikten	Linje 1, 373	3 min / 0.2 km
Mo i Rana stasjon	Linje F7	7 min / 4 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll		15 min

SKOLER

Gruben barneskole (1-7 kl.)	393 elever, 20 klasser	5 min / 0.4 km
Lyngheim skole (1-7 kl.)	254 elever, 15 klasser	23 min / 1.9 km
Selfors barneskole (1-7 kl.)	149 elever, 9 klasser	6 min / 2.5 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.)	791 elever, 47 klasser	5 min / 2.3 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	1420 elever, 76 klasser	7 min / 3.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Grubhei	10 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

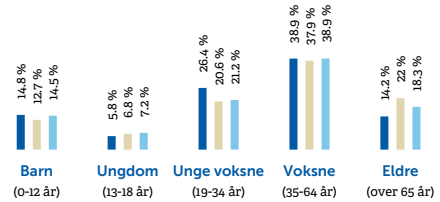
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Revelheia	607	342
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Revelheia barnehage (1-5 år)	49 barn	4 min / 0.4 km
Røverreiret barnehage (1-5 år)	36 barn	2 min / 0.5 km
Vestvikheia barnehage (1-5 år)	67 barn	11 min / 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Gruben	PostNord	6 min / 0.5 km
Coop Extra Gruben	Post i butikk, søndagsåpent	12 min / 1.1 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

GATEPARKERING

Lett 88/100

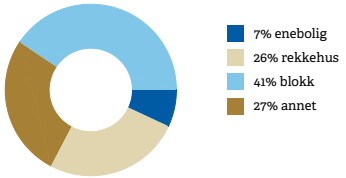
STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

SPORT

Gruben Idrettspark	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	6 min / 0.5 km
Klokkerhagen Elvepark	Fotball, sandvolleyball	19 min / 1.7 km
Feel24 Mo Gruben		6 min
Feel24 Mo AMFI		8 min

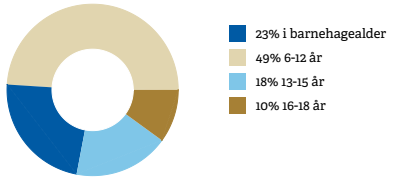
BOLIGMASSE



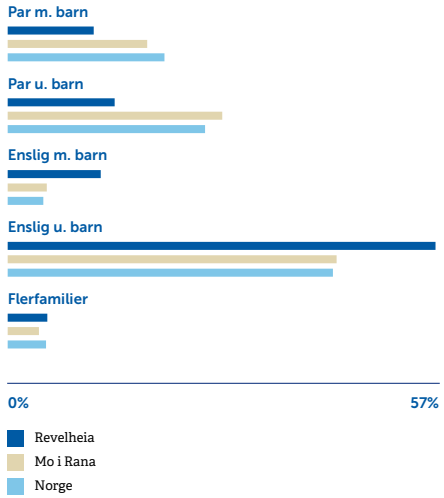
VARER/TJENESTER

Byporten Mo i Rana	7 min
Apotek 1 Mo Handelspark	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

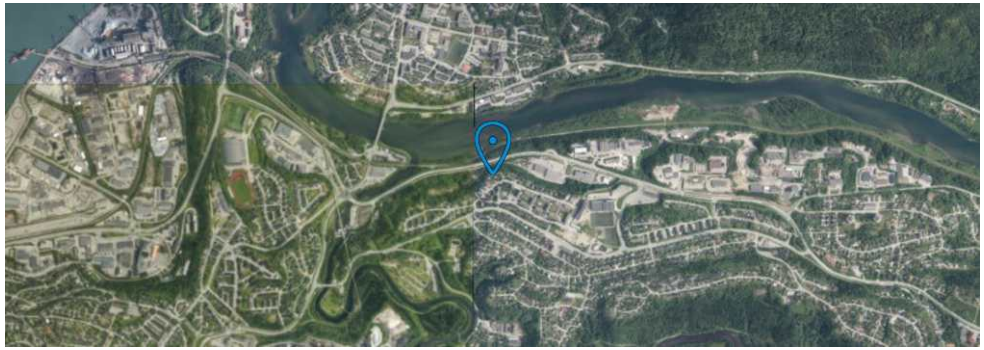


SIVILSTAND

	Revelheia	Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 2026

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 2026





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

Brattland, Olav Børge
02.07.2026
Signed bankID

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

Olav Brattland

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Revelheigata 13
8610 Mo I Rana

1833-21/4/55/1

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Garasje er seget til en side og garasjeport er ikke mulig å lukke. Fraråder å parkere bil i garasje. Det er ikke gjort noe for å fikse garasje, anbefales å rives. Har vært fukt/vanninntrengning i kjeller ved terrasse, det er gjort innvendige utbedringer og det er blitt bedre, men anbefaler å bare lagre ting som tåler fukt som bildekk, sykkler og lign. Utvendig er det fall mot mur, det vill bli lagt sand/subb i innkjørsel og det blir fylt mut mur slik at det blir litt fall fra mur.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Olav Brattland Drift AS
   Beskrivelse av arbeidet: Påført tettemasse/puss på murvegg og deler av murgulv.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?
• **Ja**

Beskrevet tidligere i egenerklæring. Det er tidligere skiftet drenering, men hvem som har utført det og om det er gjort rundt hele huset kjenner jeg ikke til. Huset står på sandgrunn.

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

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

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

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

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

Pipe i kjeller var tildekket, dette er fikset.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Olav Brattland Drift AS

   Beskrivelse av arbeidet: Tildekning ble fjernet.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

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

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**

Tidligere beskrevet i egenerklæring.

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

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet i 1. etasje i flermannsbolig
Revelheigata 13, 8610 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 21, bnr. 4, snr. 1, fnr. 55

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12315-2727 **Eiendomsverdi ref nr:** JC2363

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

Verdi Eiendomstakst VET.NO

E ENERGIMERKE

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

BVN GODKJENT VATROMSBEDRIFT

energiattest.no

Verdi Eiendomstakst VET.NO

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Revelheigata 13, 8610 MO I RANA
Gnr 21 - Bnr 4
1833 RANA

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle or 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Revelheigata 13, 8610 MO I RANA
Gnr 21 - Bnr 4
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i 1. etasje i flermannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel fra ukjent årstall.
Taket ble av sikkerhetsmessige grunner kun besiktiget fra bakkenivå. Dette da det ble vurdert som uforsvarlig å benytte stige til nærmere inspeksjon uten ekstra sikringstiltak.
Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Stige til pipen.
To luftehatter på taket.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Yttervegger av reisverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning. I følge tidligere salgsopplysninger ble yttervegger utvendig utlektet og etterisolert i perioden 2008-2011.
Det bemerkes at tilstanden/kvaliteten på eventuelle isolasjon ikke kan dokumenteres da det ikke er gjort fysiske inngrep i konstruksjonen.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009.
Vinduer av nyere dato på fasade sør i kjeller, fasade nord i kjeller har vinduer av eldre dato.
Felles hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Inngangsdør: Malt formpresset kompakt dør.
Terrassedør: Malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt fra 2009.
Terrasse fasade sør på ca. 24,4 m2 med liggende tett rekkverk og levegg. Konstruksjon av tre. Adkomst fra hagen og via dør fra stuen.
Felles trapp foran felles hovedinngangsdør: Tett tretrapp til takoverbygget repos.

INNVENDIG

Gå til side

Gulv er tekket med belegg fra 2008-2011 i følge tidligere salgsopplysninger.
Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler fra 2009 på bad/wc/vaskerom.
Vegger er tekket med malte panelplater og malt panel.
Himlinger er tekket med MDF-himlingspanel.
Overflater er i hovedsak fra 2008-2011 i følge tidligere salgsopplysninger.
Gulv/etasjeskille av trebjelkelag.
Stedvis åpen isolasjon i kjeller.
Under stuen er to av gulvbjelkene lasket (forsterket) etter råteskader i opprinnelige gulvbjelker (trolig under opprinnelige terrassedør).
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Sotluke i kjeller.
Respektive boenhet har ett ildsted. Vedovn i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Pipen ble sist feiet i 2024.
Siste tilsyn ble utført i 2023, ingen anmerkninger.
Malte formpressede speildører. Dør med glassfelt mellom gang og stue.
Plastrør (trolig tiltenkt sentralstøvsuger) mellom plassbygget garderobe i det ene soverommet og kjeller.

VÅTROM

Gå til side

Baderommet ble sist pusset opp i 2009 i følge samsvarserklæring for varmekablene (samsvarserklæring lå i el-skapet).
Samsvarserklæring for varmekablene (samsvarserklæring lå i el-skapet). Annen dokumentasjon er ikke fremvist.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med MDF-himlingspanel.
Gulvet er tekket med fliser.
Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.
Manglende dokumentasjon på membran.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med slette og profilerte fronter. Lysarmatur over speilet.
Våtrommet har mekanisk avtrekk i himling.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom.

KJØKKEN

Gå til side

Gulvet er tekket med belegg.
Vegger er tekket med malte panelplater.
Himling er tekket med MDF-himlingspanel.
Laminerte skrog med malte speilfronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av porselen med ett-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er fra 2011 i følge tidligere salgsopplysninger.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannrør av kobber og plast (rør i rør). Fordelerstokker plassert i bod hvor varmtvannsbereder er montert.
Felles innvendig hovedstoppekran montert bak panel på vegg i det ene innredde kjellerrommet (tilhører ikke respektive boenhet).
Avløpsrør av plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer og dører.
Varmtvannsbereder av merket Oso på 198 liter og 1950 watt fra 2014, plassert i kjeller.
Det bemerkes at bereder er plassert i bod som ikke tilhører respektive boenhet.
El-skap plassert i felles entre/trappegang. Automatsikringer og måler.
Termostatstyrte varmekabler fra 2009 på bad/wc/vaskerom.
Samsvarserklæring datert 11.02.2009 for varmekablene foreligger.
Siste kontroll fra Linea AS ble utført 07.01.2009. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.
Ingen røykvarsler i kjelleretasjen.
Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygget er oppført på sandmasser opplyser eier.
I følge tidligere salgsopplysninger fra 2016 skal drenering langs fasade sør være av nyere dato (ukjent årstall). Her er det synlig grunnmursplast. For øvrig ukjent drenering.
Usikkerhet om drensvann er tilkoblet kloakken.
Støpt såle med grunnmurer/kjellerytterveggger av betong.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Bygget har vann- og avløp via det offentlige nettet.
Alder på utvendig røropplegg er fra ukjent årstall.
Utvendig stoppekran ble ikke lokalisert ved befaring.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	104 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	92 m²
Totalpris	2 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet i 1. etasje i flermannsbolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår. Dagens planløsning stemmer i all hovedsak overens med de godkjente bygningstegningene. Eneste unntak er at det er etablert et soverom ekstra i leiligheten (til sammen 3 soverom). Nevnte soverorom ble etablert der hvor det tidligere kjøkkenet stod, og kjøkkenet ble flyttet ut i daværende spisestue. Respektive bruksendring er IKKE søknadspliktig da bruksendringen er innenfor samme kategori (hoveddel). Soverommet tilfredsstiller også kravene til rømningsvei og lysinnslipp.

Enkel garasje i rekke

• Det foreligger ikke tegninger

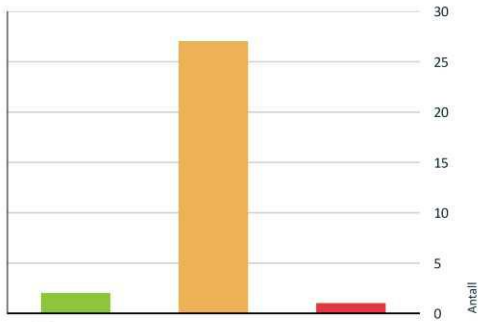
Det finnes ingen tegninger av garasjen i kommunens arkiv. Garasjen er bygd noe utenfor egen tomtegrense mot nord. Garasjen er et saneringsobjekt, og ved eventuell oppbygging av nye garasje bør garasjen holdes innenfor 1 meter fra nabogrensen i tråd med dagens regelverk.

Revelheigata 13, 8610 MO I RANA
Gnr 21 - Bnr 4
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet i 1. etasje i flermannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Denne typen taktekke har en forventet levetid på ca. 25-30 år. Halvparten av forventet levetid er trolig oppbrukt.
Ved befaring ble det registrert skade i deler av taktekket mot sør, samt stedvis mot nord.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Vann fra nedløp utenfor fasade nord blir ikke ledet bort fra bygningskroppen.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Ingen inspeksjonsmuligheter til loftsetasjen da loftsetasjen tilhører en annen boligseksjon.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Ytterkledningen er moden for overflatebehandling.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduer er værslitte.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Felles hovedinngangsdør: Skade i dørbladet.
Utettheter mellom dørblad og karm. Døren er utvendig værslitt.
Inngangsdør:
Terrassedør: Døren er utvendig værslitt.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side
Stedvis svekkelser i terrassedekket og stender for levegg/rekkverk.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Trapp og repos begynner å få svekkelser i spaltebord/dekke.
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side
Vegger i gang er kun malt med ett strøk. Øvrige overflater har normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side
Plastrøret har ingen funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Usikkerhet om stoppekran inne på rommet hvor varmtvannsbereder er plassert stopper alt av vann til respektive boenhet.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
Grunnmursplasten mangler klemlist.
Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i gulv og vegger.

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

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Krakelering i oppvaskkum og skyllekum.
Fuktsvell i benkeplate over oppvaskmaskinen.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Revelheigata 13, 8610 MO I RANA
Gnr 21 - Bnr 4
1833 RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på membran. Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.
Manglende dokumentasjon på membran.
Ved befaring var sluket var ikke tilfredsstillende rengjort, så tilfredsstillende inspeksjon var ikke mulig.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Gå til side
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Boligens energimerking



Beskrivelse

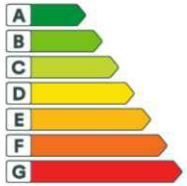
Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. Blant annet gjelder det utskiftning av vinduer i 2009 samt etterisolering av yttervegger i perioden 2008-2011 m.m.

Energimerke



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



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

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I 1. ETASJE I FLERMANNSBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Tomannsboligen ble byggegodkjent den 28.01.1956 og fikk utstedt ferdigattest den 20.12.1956.

Anvendelse
Boligen var ved befaring ubebodd og klargjort for salg/eierskifte.

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

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

.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Denne typen taktekke har en forventet levetid på ca. 25-30 år. Halvparten av forventet levetid er trolig oppbrukt.
- Ved befaring ble det registrert skade i deler av taktekket mot sør, samt stedvis mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Dette vil bli punktreparert før salg opplyser eier.

Denne typen taktekke har en forventet levetid på ca. 25-30 år. Halvparten av forventet levetid er trolig oppbrukt.
Mye mose i taktekket på taket mot nord.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Mye mose i taktekket på taket mot nord.



Ved befaring var det synlig tegn til skade i taktekket på taket mot sør. Dette vil bli punktreparert før salg opplyser eier.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Vann fra nedløp utenfor fasade nord blir ikke ledet bort fra bygningskroppen.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Takvann bør ledes tilfredsstillende bort fra bygningskroppen.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Usikkerhet om høyden på pipen krever feieplatå. Nærmer undersøkelser anbefales.



Vann fra taknedløp blir ikke ledet bort fra bygningskroppen.



To luftehatter på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

- Ingen inspeksjonsmuligheter til loftsetasjen da loftsetasjen tilhører en annen boligseksjon.

Konsekvens/tiltak

- Nærmere undersøkelser anbefales.

Revelheigata 13, 8610 MO I RANA
Gnr 21 - Bnr 4
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av reisverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning. I følge tidligere salgsopplysninger ble yttervegger utvendig utlektet og etterisolert i perioden 2008-2011.
Det bemerkes at tilstanden/kvaliteten på eventuelle isolasjon ikke kan dokumenteres da det ikke er gjort fysiske inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Ytterkledningen er moden for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Overflatebehandling av ytterkledningen bør påregnes.



Kontroll av luftingen bak kledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009.
Vinduer av nyere dato på fasade sør i kjeller, fasade nord i kjeller har vinduer av eldre dato.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Vinduer er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Overflatebehandling av vinduer bør påregnes.

Vinduer er værslitte. Overflatebehandling av vinduer bør påregnes.
Det bemerkes at det er benyttet utforinger av MDF. MDF tåler veldig lite fuktsøl. Det ble registrert tegn til fuktsvell i samtlige utforinger.
Det er kun tette med skum rundt vinduer av nyere dato.



Fuktsvell i utforinger.



Stor åpning over kjellervindu fasade sør.

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Felles hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Inngangsdør: Malt formpresset kompakt dør.
Terrassedør: Malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt fra 2009.

Vurdering av avvik:

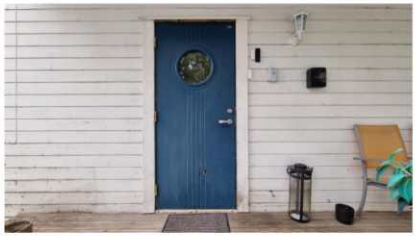
- Felles hovedinngangsdør: Skade i dørbladet. Utettheter mellom dørblad og karm. Døren er utvendig værslitt.

Inngangsdør:
Terrassedør: Døren er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Felles hovedinngangsdør: Skade i dørbladet. Utettheter mellom dørblad og karm. Døren er utvendig værslitt.
Inngangsdør: Manglende tettepakning ved dørterskel. Dørblad subber noe mot karm.
Terrassedør: Døren er utvendig værslitt.



Felles hovedinngangsdør.



Dørbladet subber mot karmen på inngangsdøren.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse fasade sør på ca. 24,4 m2 med liggende tett rekkverk og levegg.
Konstruksjon av tre.
Adkomst fra hagen og via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Stedvis svekkelser i terrassedekket og stender for levegg/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Utbedringer bør påregnes.

Stedvis svekkelser i terrassedekket og stender for levegg/rekkverk.
Terrassen er værslitt.



Terrasse oppført utenfor fasade sør.



Stedvis svekkelser i terrassedekket og stender for levegg/rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Revelheigata 13, 8610 MO I RANA
Gnr 21 - Bnr 4
1833 RANA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Felles trapp foran felles hovedinngangsdør:
Tett tretrapp til takoverbygget repos.

Vurdering av avvik:

- Trapp og repos begynner å få svekkelser i spaltebord/dekke.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Utbedringer bør påregnes på sikt.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Trapp foran felles hovedinngangsdør.

.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er tekket med belegg fra 2008-2011 i følge tidligere salgsopplysninger.
Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler fra 2009 på bad/wc/vaskerom.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er tekket med malte panelplater og malt panel.
Himlinger er tekket med MDF-himlingspanel.
Overflater er i hovedsak fra 2008-2011 i følge tidligere salgsopplysninger.

Vurdering av avvik:

- Vegger i gang er kun malt med ett strøk. Øvrige overflater har normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak på enkelte overflater bør vurderes.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv/etasjeskille av trebjelkelag.

Stedvis åpen isolasjon i kjeller.
Under stuen er to av gulvbjelkene lasket (forsterket) etter råteskader i opprinnelige gulvbjelker (trolig under opprinnelige terrassedør).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Største målte planavvik i leiligheten ble målt i stue. Her var det 19 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og på det meste var det 24 mm.


Kontroll av planavvik og skjevheter med krysslaser.


Gulvbjelker under opprinnelige terrassedør er forsterket etter råteskader.


Stedvis åpen isolasjon i kjeller. Åpen isolasjon bør tildekkes tilfredsstillende.

Radon

Beskrivelse

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
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Sotluke i kjeller.
Respektive boenhet har ett ildsted; vedovn i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Pipen ble sist feiet i 2024.
Siste tilsyn ble utført i 2023, ingen anmerkninger.

Vurdering av avvik:
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Revelheigata 13, 8610 MO I RANA
Gnr 21 - Bnr 4
1833 RANA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.


Vedovn i stuen.


Innkledde pipevanger i bod i kjeller.

TG 2 Innvendige dører

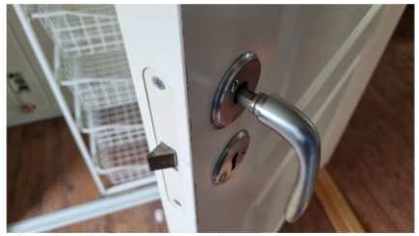
Beskrivelse

Malte formpressede speildører. Dør med glassfelt mellom gang og stue.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Sår/skade i dørbladet på baderomsdøren. For øvrig har dører en del bruksslitasje. Defekt dørhåndtak på den ene soveromsdøren.


Defekt dørvrider på den ene soveromsdøren.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plastrør (trolig tiltenkt sentralstøvsuger) mellom plassbygget garderobe i det ene soverommet og kjeller.

Vurdering av avvik:
• Plastrøret har ingen funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Plastrøret bør fjernes, eventuelt blendes tilfredsstillende.



Røret er inne i garderobeskapet.

.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble sist pusset opp i 2009 i følge samsvarserklæring for varmekablene (samsvarserklæring lå i el-skapet).



Bad/wc/vaskerom.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Baderommet ble sist pusset opp i 2009 i følge samsvarserklæring for varmekablene (samsvarserklæring lå i el-skapet). Annen dokumentasjon er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Revelheigata 13, 8610 MO I RANA
Gnr 21 - Bnr 4
1833 RANA

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med MDF-himlingspanel.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Det bemerkes at våtrommet fungerer med dette avviket så lenge det benyttes dusjkabinett, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak.

Denne type MDF-himlingspanel er ikke beregnet for våtrom. Dette panelet får lett fuktsvell.
Det er ikke tilfredsstillende tettet mellom bunnlister og veggplater.
Det bemerkes at våtrommet fungerer med dette avviket så lenge det benyttes dusjkabinett, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak på veggplater og ved vinduet i våtsonen.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er tekket med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Stedvis sår/skader i fliser.
Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet er delvis tilnærmet flatt, samt deler av gulvet har motfall til sluk.
Bom under enkelte fliser.

Tilstandsrapport



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.



Kontroll etter bom.



Sår/skader i enkelte av flisene.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.
Manglende dokumentasjon på membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på membran. Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.
Manglende dokumentasjon på membran.

• Ved befaring var sluket var ikke tilfredsstillende rengjort, så tilfredsstillende inspeksjon var ikke mulig.

Konsekvens/tiltak

• Ved fremtidig renovering av våtrommet, sørg for tilfredsstillende dokumentasjon på membran.

• Nærmere undersøkelser anbefales.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på membran. Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år. Manglende dokumentasjon på membran.



Sluket er plassert under dusjkabinettet.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Revelheigata 13, 8610 MO I RANA
Gnr 21 - Bnr 4
1833 RANA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Servant med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med slette og profilerte fronter. Lysarmatur over speilet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Krakelering i servant.
Manglende drensåpning under den innebygde sisternen.
Det er ikke tettet mellom servant og vegg.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk i himling.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Rommet mangler tilluft.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom.

Tilstandsrapport



Hulltaking utført fra tilstøtende rom.

.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er tekket med belegg.
Vegger er tekket med malte panelplater.
Himling er tekket med MDF-himlingspanel.
Laminerte skrog med malte speilfronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av porselen med ett-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er fra 2011 i følge tidligere salgsopplysninger.

Årstall: 1956 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Krakelering i oppvaskkum og skyllekum.
Fuktsvell i benkeplate over oppvaskmaskinen.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Komfyrvakt bør installeres.

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
Krakelering i oppvaskkum og skyllekum. Fuktsvell i benkeplate over oppvaskmaskinen.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Revelheigata 13, 8610 MO I RANA
Gnr 21 - Bnr 4
1833 RANA

Tilstandsrapport



Kontroll v vanntrykk og avrenning.



Krakelering i oppvaskkummen.



Kontroll av røropplegget under oppvaskkummen.



Manglende laminat på benkeplateende, samt endeplate på innredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken

Ventilasjonskanalen mangler utedel. På generelt grunnlag anbefales det utedel med lameller med overliggende stormkappe.



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over komfyren.



Manglende utedel.

.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og plast (rør i rør). Fordelerstokker plassert i bod hvor varmtvannsbereder er montert.

Tilstandsrapport

Felles innvendig hovedstoppekran montert bak panel på vegg i det ene innredde kjellerrommet (tilhører ikke respektive boenhet).

Vurdering av avvik:
• Usikkerhet om stoppekran inne på rommet hvor varmtvannsbereder er plassert stopper alt av vann til respektive boenhet.

Konsekvens/tiltak
• Nærmere undersøkelser anbefales.



Kontroll av felles hovedstoppekran.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.



Kontroll av røropplegg i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer og dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Revelheigata 13, 8610 MO I RANA
Gnr 21 - Bnr 4
1833 RANA

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Varmtvannsbereder av merket Oso på 198 liter og 1950 watt fra 2014, plassert i kjeller.
Det bemerkes at bereder er plassert i bod som ikke tilhører respektive boenhet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
El-skap plassert i felles entre/trappegang.
Automatsikringer og måler.
Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler fra 2009 på bad/wc/vaskerom.
Samsvarserklæring datert 11.02.2009 for varmekablene foreligger.

Siste kontroll fra Linea AS ble utført 07.01.2009. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vurdering av avvik:
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Stedvis løse el-kabler i kjelleretasjen.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Blinking i downlights.
Manglende deksel på belysning under overskapene på kjøkkeninnredningen.
Deler av el-installasjonen i kjelleretasjen er av eldre dato.
Bruk av skjøteledninger til fastinstallasjon i kjeller.
Jordingen er ikke tilfredsstillende festet ved vanninntaket.
Inntakskabel er ikke tilfredsstillende festet.

Tilstandsrapport



Inspeksjon av el-skapet.



Jordingen er ikke tilfredsstillende festet ved vanninntaket.



Samsvarserklæring for gulvvarme på baderommet.



Stedvis blinking i innfelte downlights.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ingen røykvarsler i kjelleretasjen.
Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres røykvarsler i kjelleretasjen.
- Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.



Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Revelheigata 13, 8610 MO I RANA
Gnr 21 - Bnr 4
1833 RANA

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygget er oppført på sandmasser opplyser eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

I følge tidligere salgsopplysninger fra 2016 skal drenering langs fasade sør være av nyere dato (ukjent årstall). Her er det synlig grunnmursplast. For øvrig ukjent drenering.
Usikkerhet om drensvann er tilkoblet kloakken.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Grunnmursplasten mangler klemlist.

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende
- Drenering rundt hele bygget bør vurderes.

Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drensvann og kloakk.
Overvåk tilstanden i kjelleretasjen.



Fuktmåling i gulv i kjeller, forhøyede fuktverdier ble registrert.



Fuktmåling i vegger i kjeller, forhøyede fuktverdier ble registrert.



Grunnmursplast mangler klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt såle med grunnmurer/kjellerytttervegger av betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
• Lokal utbedring må utføres.



Riss/sprekk i utvendig grunnmur. På generelt grunnlag bør riss/sprekker tettes.
Avflassing på utvendige grunnmurer.
Det bemerkes at det er lagt plast bak panel på innredet rom under terreng (rommet hvor vanninntaket er). På generelt grunnlag benyttes det ikke plast i rom under terreng.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Bygget har vann- og avløp via det offentlige nettet.
Alder på utvendig røropplegg er fra ukjent årstall.
Utvendig stoppekran ble ikke lokalisert ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Alder på utvendig røropplegg er fra ukjent årstall.

.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Revelheigata 13, 8610 MO I RANA
Gnr 21 - Bnr 4
1833 RANA

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Komfyrvakt bør installeres.
• Stedvis løse el-kabler i kjelleretasjen.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Det må monteres røykvarsler i kjelleretasjen.
• Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

92 m²/68 m²

Selveierleilighet i 1. etasje i flermannsbolig: Entré, Stue, Kjøkken, Bad, 3 Soverom, 2 Bod

Andre bygg: Enkel garasje i rekke
Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

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	**2 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 850 000**

Revelheigata 13, 8610 MO I RANA
Gnr 21 - Bnr 4
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert 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 antatt markedsverdi for ei råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Coldevins gate 7 ,8610 MO I RANA			11-09-2024	3 000 000	**3 150 000**		3 150 000	**45 000**
	70 m²	1954	2 sov						
2	Tverråsveien 9 B ,8610 MO I RANA			13-03-2025	2 690 000	**2 630 000**		2 630 000	**43 115**
	61 m²	1977	2 sov						
3	Svenskveien 107 ,8610 MO I RANA			04-07-2024	2 600 000	**2 900 000**		2 900 000	**40 278**
	72 m²	1952	2 sov						
4	Svenskveien 139 ,8610 MO I RANA			01-08-2025	3 000 000	**2 950 000**		2 950 000	**39 333**
	75 m²	1955	2 sov						
5	Åsveien 1 ,8610 MO I RANA			03-05-2023	2 650 000	**2 650 000**		2 650 000	**36 806**
	72 m²	1954	2 sov						
6	Svenskveien 102 B ,8610 MO I RANA			17-12-2025	2 600 000	**2 500 000**		2 500 000	**36 765**
	63 m²	1999	2 sov						
7	Svenskveien 102 B ,8610 MO I RANA			30-06-2024	2 940 000	**2 700 000**		2 700 000	**36 000**
	75 m²	1999	2 sov						
8	Svenskveien 137 ,8610 MO I RANA			27-10-2022	2 200 000	**2 200 000**		2 200 000	**34 375**
	64 m²	1954	2 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	7 500
Renovasjon (eksempel); grunngebyr kr. 4 201,- + matavfallsgebyr 80 liter kr. 1 049,- + restavfallsgebyr 140 liter kr. 2 085,- = kr. 7 335,-.	Kr.	7 335
Kommunale avgifter, fastgebyr vann:	Kr.	1 876
Kommunale avgifter, fastgebyr avløp:	Kr.	2 317
Kommunale avgifter, vanngebyr areal:	Kr.	3 899
Kommunale avgifter, avløpsgebyr areal:	Kr.	4 718
Kommunale avgifter, feiing:	Kr.	65
Kommunale avgifter, tilsyn:	Kr.	225
Kommunale avgifter, eiendomsskatt:	Kr.	2 958
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**51 000**

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet i 1. etasje i flermannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 050 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet i 1. etasje i flermannsbolig	Kr.		**2 550 000**

Enkel garasje i rekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Enkel garasje i rekke	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 550 000**

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.	650 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**650 000**

Revelheigata 13, 8610 MO I RANA
Gnr 21 - Bnr 4
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Kommentar
Tomteverdien er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

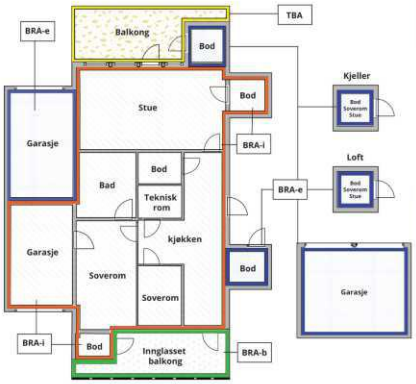
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet i 1. etasje i flermannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	68			68	24
Kjelleretasje (2 stk. boder)		24		24	
SUM	**68**	**24**			**24**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré/gang, stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kjelleretasje (2 stk. boder)		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Åpent areal (TBA):
Terrasse fasade sør på ca. 24,4 m2.

BRA-e (eksternt bruksareal):
Kjelleretasje: To uinnredede kjellerboder på hhv. 5,2 og 19,0 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.
Dagens planløsning stemmer i all hovedsak overens med de godkjente bygningstegningene. Eneste unntak er at det er etablert et soverom ekstra i leiligheten (til sammen 3 soverom). Nevnte soverorom ble etablert der hvor det tidligere kjøkkenet stod, og kjøkkenet ble flyttet ut i daværende spisestue. Respektive bruksendring er IKKE søknadspliktig da bruksendringen er innenfor samme kategori (hoveddel). Soverommet tilfredsstiller også kravene til rømningsvei og lysinnslipp.

Nyere håndverkstjenester

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

Enkel garasje i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar

Garasjen har ca. 12 m2 betongdekke (tiltenkt biloppstillingsplass). I tillegg er det en bod i bakkant på ca. 5 m2 på et litt lavere terrengnivå med grus-/jordgulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ingen tegninger av garasjen i kommunens arkiv.
Garasjen er bygd noe utenfor egen tomtegrense mot nord.
Garasjen er et saneringsobjekt, og ved eventuell oppbygging av nye garasje bør garasjen holdes innenfor 1 meter fra nabogrensen i tråd med dagens regelverk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Oddstøl Mikalsen	Takstmedarbeider

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	21	4	55	1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Revelheigata 13

Hjemmelshaver
Olav Brattland Eiendom AS

Revelheigata 13, 8610 MO I RANA
Gnr 21 - Bnr 4
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gruben i Rana kommune, om lag 3 kilometer øst for Mo i Rana. På Gruben finnes nybygd barneskole, barnehager, dagligvarebutikk mv. Eiendommen ligger med kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkerhagen elvepark både sommer og vinter. Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Planidentifikasjon: 3003

Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen og gruset gårdsplass.
Tomten er felles for hele sameiet (3 seksjoner).

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med vedfyring, samt elektriske varmekabler på bad/wc/vaskerom.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt såle med grunnmurer/kjellerytterveggger av betongblokker.
Yttervegger av reisverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre. Taket er utvendig tekket med asfaltshingel.
For ytterligere beskrivelse; se avsnittet "Tilstandsrapport".

Parkering

Parkering på felles tomt.
Garasjen er i så dårlig befatning at den ikke egner seg som garasje for bil.

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en horisontaldelt tomannsbolig, senere tilbygd med en leilighet beliggende inntil respektive boligseksjon i vest .
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende flermannsboliger/småhusbebyggelse.

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.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		7 500

Kommentar
Forsikringsbeløpet er kun estimert av takstingeniøren da forsikringsbeløpet kan variere en hel del mellom de ulike forsikrinsselskap iht. hvilken avtale man har eller får.

Bygninger på eiendommen

Enkel garasje i rekke



Anvendelse
Ikke egnet til garasje pga. byggets tilstand.

Byggeår

Kommentar
Ukjent eldre byggeår.

Standard
Saneringsobjekt.

Vedlikehold
Manglende vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Betonggulv med grunnmurer av betong.
Yttervegger av reisverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Pulttak takkonstruksjon av tre. Taket er utvendig tekket med takplater av metall.
Vippeport av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men bygget bør/må ansees som et saneringsobjekt.

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

Revelheigata 13, 8610 MO I RANA
Gnr 21 - Bnr 4
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.08.2026		Fremvist	2	Nei
Egenerklæringsskjema	02.07.2026	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	20.07.2026	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren. Blant annet bygningstegninger, ferdigattest og seksjoneringsdokument med tilhørende tegninger.	Gjennomgått	81	Nei
Linea	07.01.2009	Tilsynsrapport fra Linea vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Enova/ Verdi Eiendomstakst AS	10.08.2026	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	03.08.2026	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	1	Nei
Rekvirent/eier	10.08.2026	Enkelte opplysninger gitt per telefon. Det bemerkes at eier har selv ikke bebodd leiligheten, og har i så måte begrenset kjennskap til takstobjektet	Gjennomgått		Nei
Bilder	03.08.2026	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	255	Nei
Eiendomsverdi AS	10.08.2026	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 20.07.2026
Vår ref.: Edgar Hauan

Saksnummer: 119276

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Dag Ottar Mikalsen
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Revelheigata 13, 8610 MO I RANA.

Navn nettkunde:	OLAV BRATTLAND EIENDOM AS
Målernummer:	6970631403506145
Anlegget ble sist kontrollert:	07.01.2009
Kontrollresultat:	Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Edgar Hauan
Tilsynsleder

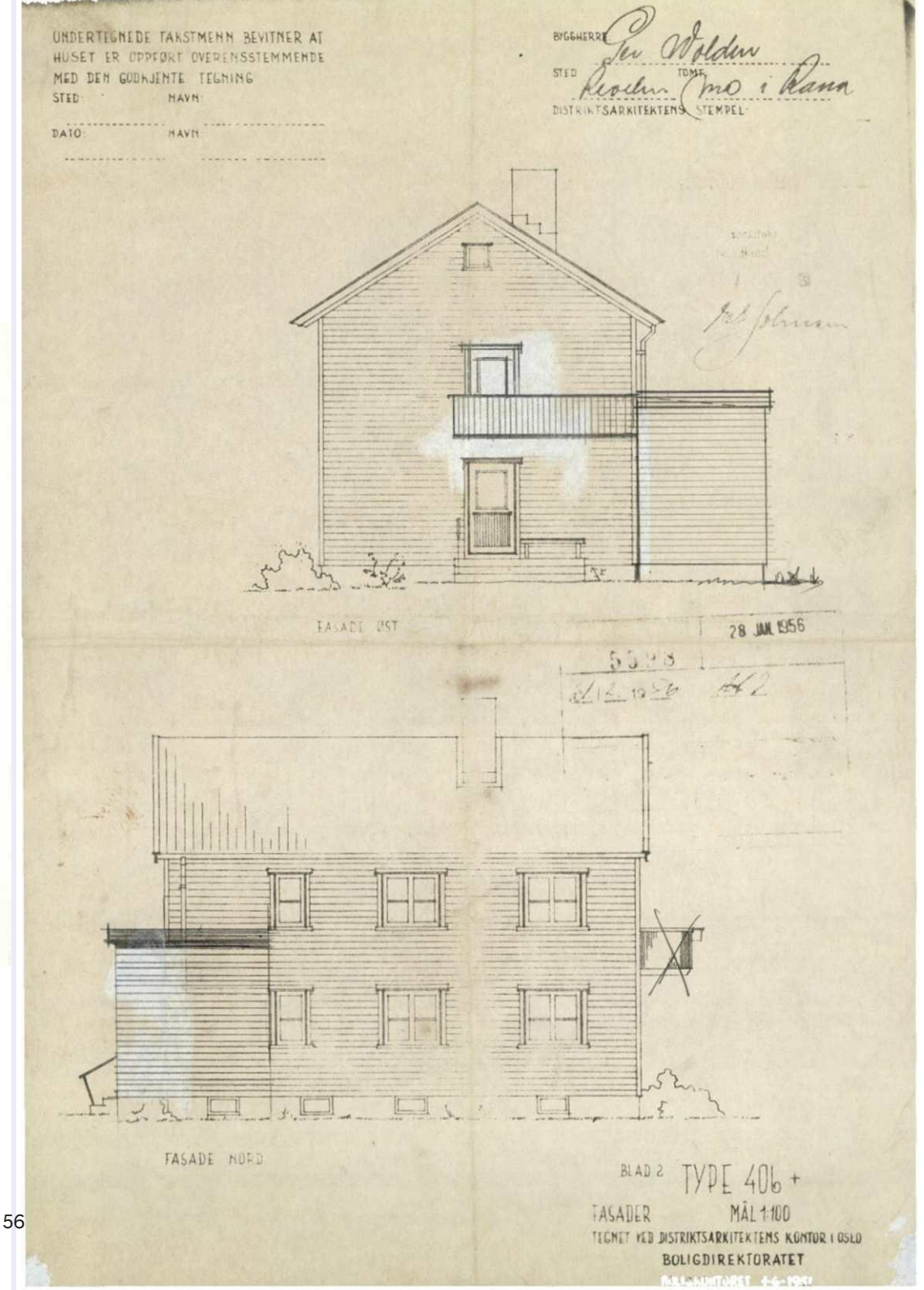
Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

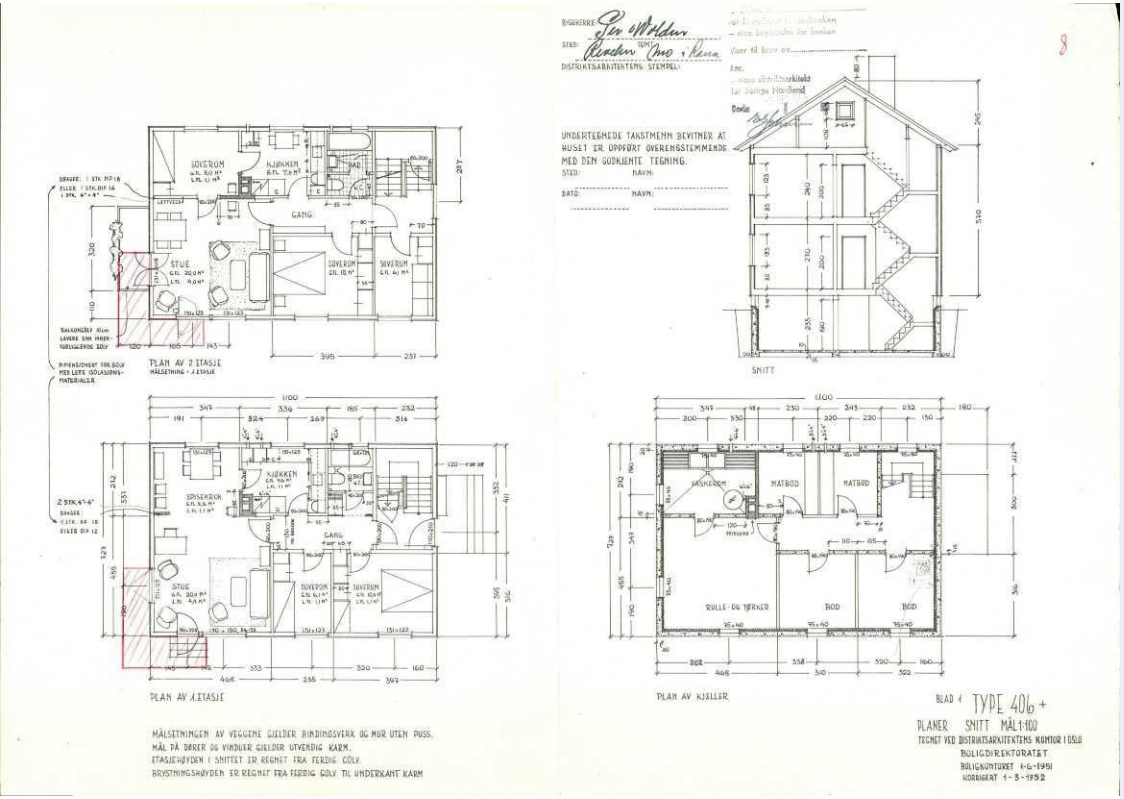
Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

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

Org.nr.: 917 424 799


8
FASADE SYD
FASADE ØST
FASADE VEST
FASADE NORD
Godkjent, Lnk 9/6
KONTINGSRÅDET NORD-RANA
BLAD 2 TYPE 406+
FASADER MÅL 1:100
TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET 4-6-1951


UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING
STED: NAVN:
DATO: NAVN:
BYGGHERRE Per Woldin
STED: Kvalen TOMT: nr. 1 i Rana
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:
FASADE ØST
28 JAN 1956
FASADE NORD
BLAD 2 TYPE 406+
FASADER MÅL 1:100
TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO
BOLIGDIREKTORATET



NORD-RANA KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

417JG/6774892 Geomatikk
21/4/55 BYG B1

Attest nr. 18/56.
B.j.nr. .....

Ferdigattest

Herved bevitnes at det for herr PER WOLDEN, Gruben.

utførte byggearbeide på tomt Revelheigt. 39, g.nr. 21 br.nr. 4

nemlig To-mannsbolig i tre.

er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegninger og kan tas i bruk.

Gjenstående arbeider:

Utvendig:
Montering av vannrenner på balkongene.
Gelender på hovedinngangstrapp.

1.etasje:
Maling av to soverom.

Kjeller:
Puss av golv og diverse puss av vegger.
Oppsetting av lettvegger.
Innsetting av seks-6 stk. dører.
Eternitt i tak, vaskerom.
Monterin g av ovn m/bryggepanne.
Kjellertrapp.
Innredning i matbuene.
Diverse rørleggerarbeide.
Elektriske instalasjoner.
Montering av 3-tre stk. ventiler.

Nord-Rana bygningsråd 20/12 19 56.

bygningssjef.

RANA KOMMUNE
MO I RANA

BYGNINGSSJEFEN

417iX/6774873 Geomatikk
21/4/55 BYG B1

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr.1)

Arbeidssted	Revelheigt. 13, Grubhei
Arbeidets art	Innredning i Kjeller
Bygningens art	Våningshus
Byggherre	Per Wolden
Byggemelder	Per Wolden
Ansvarshavende	Per Wolden

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig kontroll.
Ved avsluttende kontroll er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader:

Gjenpart:
Kommunekassereren, her
Ingeniørvesenet, her

Mo den 10. juli 1973

Bjarne Østerdal

RANA KOMMUNE
MO I RANA

BYGNINGSSJEFEN
SENTRALBORD 51 111 - POSTBOKS 14 - MYRAVEGEN 2

417iV/6774871 Geomatikk
21/4/55 BYG B1

FERDIGATTEST.
(Bygningslovens § 99, nr.1)

Arbeidssted	Revelheigt. 13, Grubhei.
Arbeidets art	Nybygging - tilbygg.
Bygningens art	Våningshus
Byggherre	Per Wolden
Byggemelder	Per Wolden
Ansvarshavende	Per Wolden

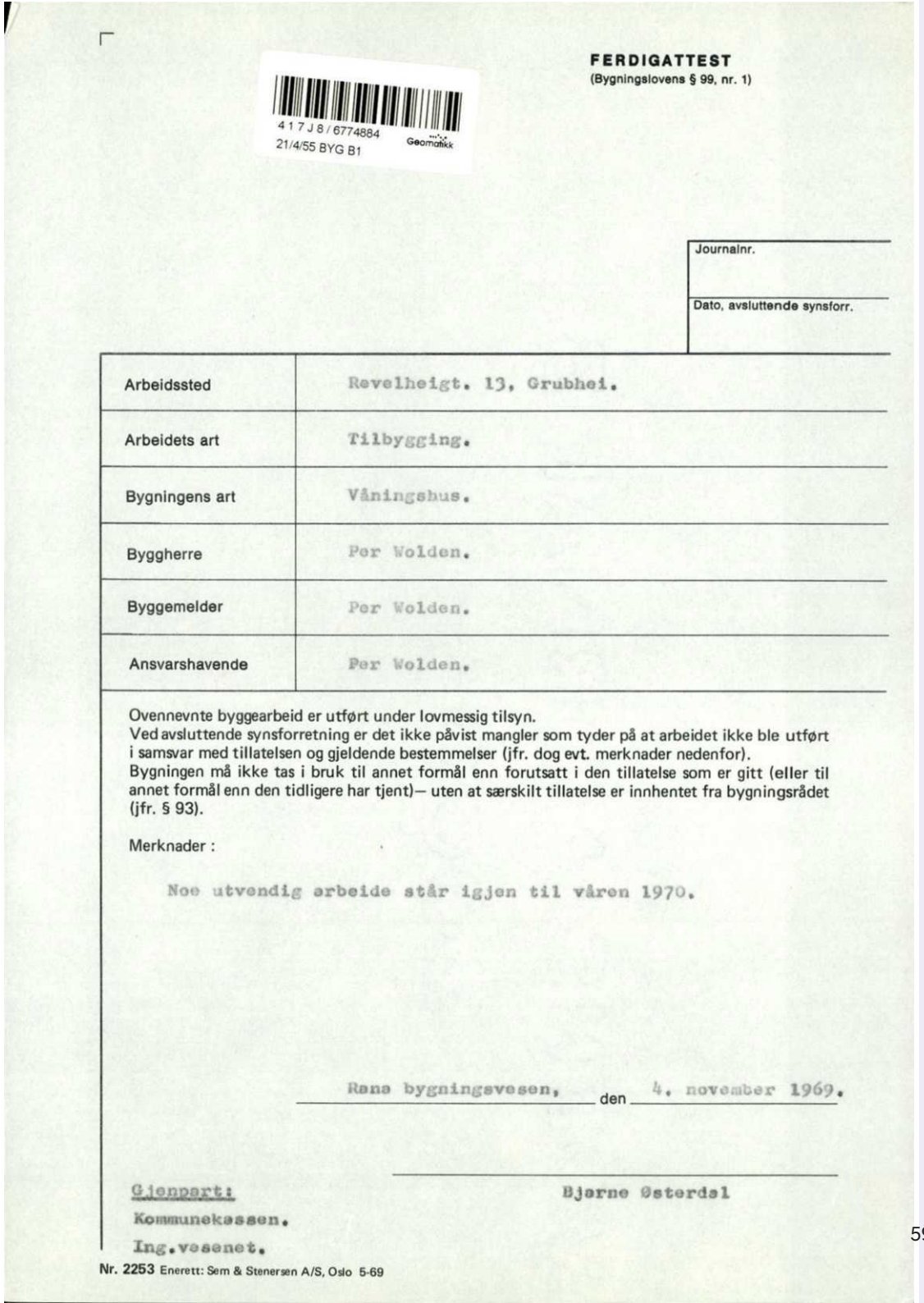
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig kontroll.
Ved avsluttende kontroll er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader:

Gjenpart:
1. Kommunekassereren, her
2. Ingeniørvesenet, "

Mo den 6/11 1974.

Bjarne Østerdal



FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

417J8/6774884
21/4/55 BYG B1
Geomatikk

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Revelheigt. 13, Grubhei.
Arbeidets art	Tilbygging.
Bygningens art	Våningshus.
Byggherre	Per Wolden.
Byggemelder	Per Wolden.
Ansvarshavende	Per Wolden.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Noe utvendig arbeide står igjen til våren 1970.

Rana bygningsvesen, den 4. november 1969.

Bjørne Østerdal

Gjenpart:
Kommunekassen.
Ing.vesenet.

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 21, Bruksnr 4, Festenr 55, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	1833	Rana
Adresse:				
Veiadresse:	Revelheigata 13, gatenr 1181	**Grunnkrets:**	302	Revelheia
(fra bruksenhet)	8610 Mo i Rana	**Valgkrets:**	3	Gruben
		Kirkesogn:	10030201	Gruben
		Tettsted:	7631	Mo i Rana

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/3
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 286,6 kvm
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
Seksjonering	Forretning:	Avgiver	1833/21/4/55	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1833/21/4/55/1	0,0

Gårdsnummer 21, Bruksnummer 4, Festenummer 55, Seksjonsnummer 1 i 1833 RANA kommune

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 29.06.2026 14:37 – Sist oppdatert 29.06.2026 14:36
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Revelheigata 13	H0101	Bolig	93,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

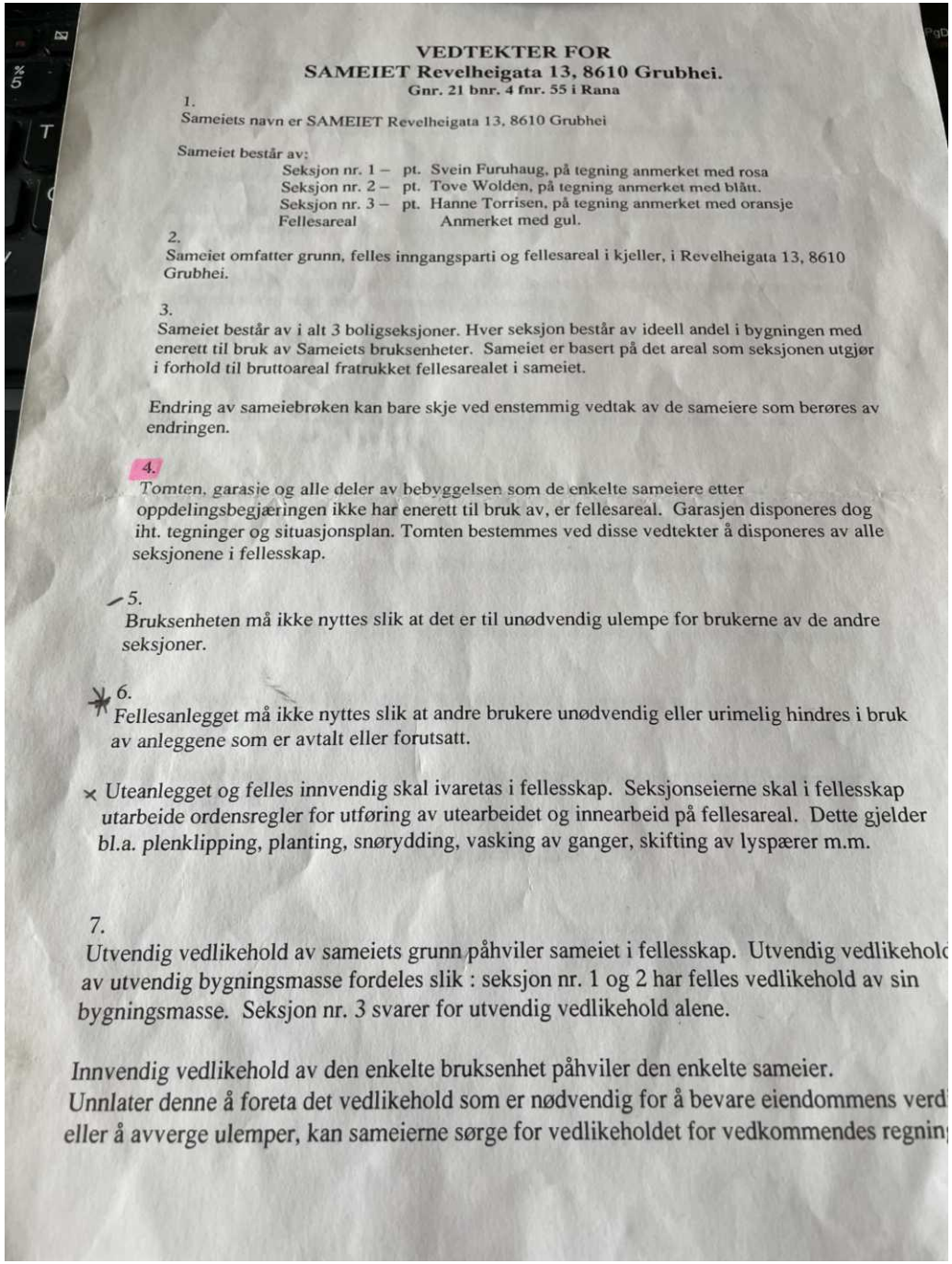
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.01.1956
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	488,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	488,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.12.1956
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	12005490			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		215,0		215,0				
H01	1		150,0		150,0				
H02	1		95,0		95,0				
L01	1		28,0		28,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



VEDTEKTER FOR
SAMEIET Revelheigata 13, 8610 Grubhei.
Gnr. 21 bnr. 4 fnr. 55 i Rana

1.
Sameiets navn er SAMEIET Revelheigata 13, 8610 Grubhei

Sameiet består av:
Seksjon nr. 1 – pt. Svein Furuhaug, på tegning anmerket med rosa
Seksjon nr. 2 – pt. Tove Wolden, på tegning anmerket med blått.
Seksjon nr. 3 – pt. Hanne Torrisen, på tegning anmerket med oransje
Fellesareal Anmerket med gul.

2.
Sameiet omfatter grunn, felles inngangsparti og fellesareal i kjeller, i Revelheigata 13, 8610 Grubhei.

3.
Sameiet består av i alt 3 boligseksjoner. Hver seksjon består av ideell andel i bygningen med enerett til bruk av Sameiets bruksenheter. Sameiet er basert på det areal som seksjonen utgjør i forhold til bruttoareal fratrukket fellesarealet i sameiet.

Endring av sameiebrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

4.
Tomten, garasje og alle deler av bebyggelsen som de enkelte sameiere etter oppdelingsbegjæringen ikke har enerett til bruk av, er fellesareal. Garasjen disponeres dog iht. tegninger og situasjonsplan. Tomten bestemmes ved disse vedtekter å disponeres av alle seksjonene i fellesskap.

5.
Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødvendig ulempe for brukerne av de andre seksjoner.

6.
Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødvendig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uteanlegget og felles innvendig skal ivaretas i fellesskap. Seksjonseierne skal i fellesskap utarbeide ordensregler for utføring av utearbeidet og innearbeid på fellesareal. Dette gjelder bl.a. plenklipping, planting, snørydding, vasking av ganger, skifting av lyspærer m.m.

7.
Utvendig vedlikehold av sameiets grunn påhviler sameiet i fellesskap. Utvendig vedlikehold av utvendig bygningsmasse fordeles slik : seksjon nr. 1 og 2 har felles vedlikehold av sin bygningsmasse. Seksjon nr. 3 svarer for utvendig vedlikehold alene.

Innvendig vedlikehold av den enkelte bruksenhet påhviler den enkelte sameier.
Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verd
eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regnin

Det må innhentes godkjenning fra alle seksjonseiere ved endring av fasade i form av avvikende farger, vindustyper, markiser, balkonger, taktype, bordkledning eller på annen måte.

Vedlikehold og påkostninger av felles vei er et felles ansvar mellom sameierne.

8.
Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon.

Imidlertid må vedtekter følge ved salg og den nye seksjonseier forpliktes av vedtekter og avtaler med mindre det foretas vedtektsendringer.

9.
Utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøken med unntak av utvendig fellesanlegg.

Vedlikehold og påkostninger på felles uteanlegg fordeles med 1/3 part på hver av sameierne.

10.
Tilgang til inntakssikring, stoppekran og andre nødvendige installasjoner, for andre seksjonseiere må gjøres tilgjengelig.

11.
Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøtet er samtlige sameiere.

12.
Samiet skal ikke ha styre og styrets funksjoner utøves av sameierne i fellesskap.

13.
For øvrig gjelder for dette sameier bestemmelsene til en hver tid i lov om eierseksjoner.

14.
Eventulle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

Protokollen er godkjent av de tilstedeværende. Sameieravtalen er utsted i 3 eksemplarer – en til hver av partene.

Grubhei den 10.april 2000

Tove Wolden
Tove Wolden

Svein Furuhaug
Svein Furuhaug

Hanne Torrissen
Hanne Torrisen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/2867/72
Attesteringstidspunkt 2026-07-01 14:02

Dagbok nr. 2867 1956 7/11-
Rana sorenskriverembete

197.

FESTEKONTRAKT.

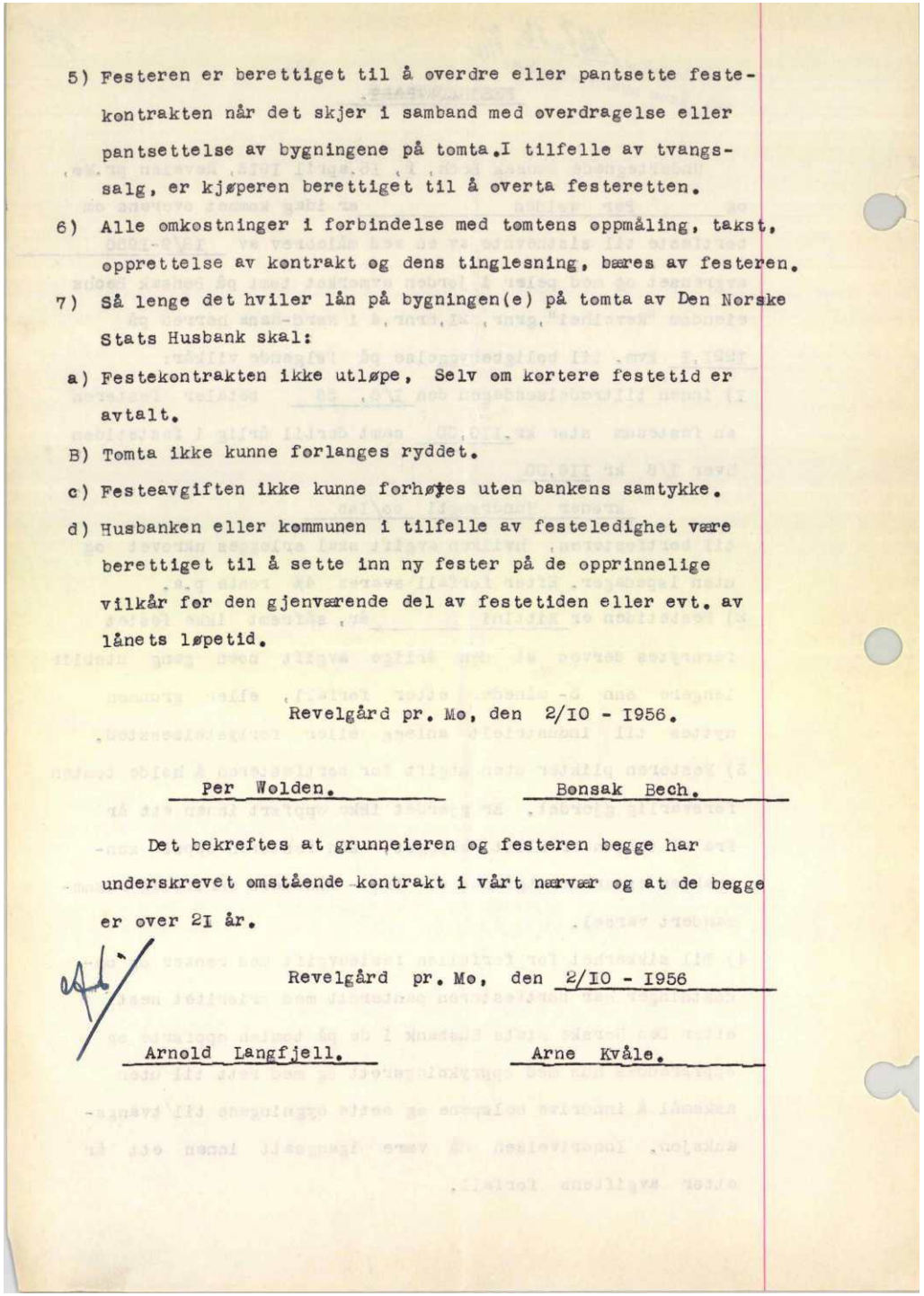
Undertegnede Bonsak Bech, f, I6.april I9I5, Revelen pr.Mo, og Per Wolden er idag kommet overens om bortfeste til sistnevnte av en ved målebrev av I8/9-I956 avgrenset og med peler i jorden avmerket tomt på Bønsak Bechs eiendom "Revelhei",grnr, 2I,brnr,4 i Nord-Rana herred på I22I,I Kvm. til boligbebyggelse på følgende vilkår:

I) innen tiltredelsesdagen den I/6, 56 betaler festeren en festesum stør kr.II0,00 samt dertil årlig i festetiden hver I/6 kr II0,00
kroner Hundreogti oo/Ioo
til bortfesteren, hvilken avgift skal erlegges ukrevet og uten løpedager. Efter forfall svares 4% rente p.a.

2) Festetiden er Nittini år, såfremt ikke festet forbrytes derved at den årlige avgift noen gang uteblir lengere enn 3- måneder etter forfall, eller grunnen nyttes til industrielt anlegg eller forlystelsessted.

3) Festeren plikter uten utgift for bortfesteren å holde tomten forsvarlig gjerdet. Er gjerdet ikke oppført innen ett år fra at tomten er blitt bebygget, kan festeren oppsi kontrakten etter forutgående 3 - tre - måneders skriftlig rekommandert varsel.

4) Til sikkerhet for forfallen festeavgift med renter og omkostninger har bortfesteren panterett med prioritet nest etter Den Norske Stats Husbank i de på tomten oppførte og oppførendes hus med opprykningsrett og med rett til uten søksmål å inndrive beløpene og sette bygningene til tvangsauksjon. Inndrivelsen må være igangsatt innen ett år etter avgiftens forfall.



5) Festeren er berettiget til å overdre eller pantsette feste-
kontrakten når det skjer i samband med overdragelse eller
pantsettelse av bygningene på tomta.I tilfelle av tvangs-
salg, er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

6) Alle omkostninger i forbindelse med tomtens oppmåling, takst,
opprettelse av kontrakt og dens tinglesning, bæres av festeren.

7) Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske
Stats Husbank skal:

a) Festekontrakten ikke utløpe, Selv om kortere festetid er
avtalt.

B) Tomta ikke kunne forlanges ryddet.

c) Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

d) Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være
berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige
vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. av
lånets løpetid.

Revelgård pr. Mo, den 2/IO - I956.

Per Wolden. Bonsak Bech.

Det bekreftes at grunneieren og festeren begge har
underskrevet omstående kontrakt i vårt nærvær og at de begge
er over 2I år.

Revelgård pr. Mo, den 2/IO - I956

Arnold Langfjell. Arne Kvåle.

Utskriftsdato: 29.06.2026

Rana kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**	55	**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Revelheigata 13, 8610 MO I RANA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Vanngeb areal	1 998,80 kr
Fastgebyr vann	961,88 kr
Fastgebyr avløp	1 166,24 kr
Fastgebyr avløp etter 01.07.25	1 072,96 kr
Vanngeb areal etter 01.07.25	1 838,90 kr
Fastgeb vann etter 01.07.25	884,92 kr
Eiendomsskatt bolig	5 370,00 kr
Avløpsgeb areal	2 374,70 kr
Avløpsgeb areal etter 01.07.25	2 184,72 kr
Sum	**17 853,12 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgeb vann	15%	1	1875.65	1/1	0 %	1 875,65 kr	937,82 kr
Fastgebyr avløp	15%	1	2317.25	1/1	0 %	2 317,25 kr	1 158,62 kr
Vanngeb areal	15%	163	23.92	1/1	0 %	3 898,96 kr	1 949,48 kr
Avløpsgeb areal	15%	163	28.95	1/1	0 %	4 718,12 kr	2 359,06 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing helårsbolig småhus, hyppighet 1/4	0%	1	194.00	1/3	0 %	64,67 kr	32,34 kr
Tilsyn helårsbolig småhus, hyppighet 1/4	0%	1	225.00	1/1	0 %	225,00 kr	112,50 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1479491	2.00	1/1	0 %	2 958,00 kr	1 479,00 kr
					Sum	**16 057,65 kr**	**8 028,82 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana *30.06.2026*

Kommune:	1833	**Gnr:**	21	**Bnr:**	4	**Fnr:**	55	**Snr:**	1
Eiendom/gate:	Revelheigata 13								

Bestilt produkt Årsgebyr renovasjon/septik

BESKRIVELSE		**RENOVASJON**
Type abonnement	1 x	Husholdningsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		6 851
Antall terminer		4
Fakturert t.o.m		30.06.2026

BESKRIVELSE	**SEPTIK**
Type abonnement/tank	Ikke aktuelt
Gebyr pr.tømming inkl. mva	
Siste tømming	
Tømmefrekvense	

Utskriftsdato: 29.06.2026

Rana kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**	55	**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Revelheigata 13, 8610 MO I RANA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Dato: 30.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	**21**	Bnr:	**4**	Fnr:	**55**	Snr:	**1**
Adresse:	**Revelheigata 13, 8610 MO I RANA**						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Teglskorstein	Aktiv	1	4 år	2024	2024

Kommentar: Deler skorstein med 3 andre boenheter. Neste feiing kan bli fremskyndet når eierskifte er registrert.

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	4 år	2023	2023

Kommentar:

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist

Gebyr for feiing og tilsyn

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

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2026):

Feiing: kr. 49,-

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 225,-

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

303
ARKIV

26. nov.

Vedtekten lyder:

§ 1. Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plaseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2. Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:
A. Murbebyggelse.
B. Trebebyggelse.
C. Industristrøk.

A. Murbebyggelse.

§ 3. Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 4. Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter osv. som antas å ville medføre ulemper, henvises til industristrøket, eller andre strøk som blir regulert til industristrøk.

§ 5.

1. For kvartalene regulert til murbebyggelse skal situasjonsplanen utarbeides når bebyggelse blir aktuelt. Det skal da utarbeides en fullstendig plan for hele det kvartal det er aktuelt å bebygge. Plan med vedtekter skal være approbert av departementet før bygging innen kvartalet settes i gang.
2. Hvis utviklingen skulle vise at det ikke er behov for kiegårdsbebyggelse som forutsatt i planen, kan planen med departementets samtykke endres slik at de angjeldende kvartal bebygges med trehus. Forretningsbebyggelsen rundt byens torg forutsettes i hvert tilfelle utført som 2—3 etasjes murbebyggelse.

B. Trebebyggelse.

§ 6.

1. Bygningene plaseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.
2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet istedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis lovlige avstander til nabogrense oppnås.
3. Over to naboeiendommer kan oppføres et dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, eller to enkelthus sammenbygget, uten branngavl, når eiendommenes samlede bebyggede areal ikke overskrider 150 m².

26. nov.

4. Over flere naboeiendommer kan oppføres rekkehus av tre uten branngavl mellom hvert hus, når det oppføres branngavler som deler husrekkene opp i seksjoner på ikke over 150 m².

§ 7.

1. Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller flybygninger i 1 etasje.
2. I kvartaler hvor det i dag er 1½-etasjes bebyggelse, skal det påsees at det langs samme gateflukt innen kvartalet fortsatt bygges 1½-etasjes hus. For øvrig forutsetter planen trebebyggelsen ført opp i 2 fulle etasjer.
3. Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m og monehøyden ikke over 9 m, for 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.
4. ~~Frittliggende uthus eller garasje tillates i alminnelighet ikke.~~

§ 8.

1. ~~Ingen tomt må bebygges med mer enn 15 % av arealet. Denne regel gjelder ikke for tomter som bebygges med rekkehus.~~
2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Nord-Rana.

§ 9.

1. Butikker, lager, mindre verksteder m. v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.
2. Felles garasjer kan bygges hvor det er vist i planen og ellers med bygningsrådets godkjenning.

C. Industriareal.

§ 10. Det areal som på planen er markert med brun tone og påskrift, er reservert for småindustri.

§ 11. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne byggeanmeldelse fra bedrifter som antas å medføre særlige ulemper.

§ 12.

1. Bebyggelsen som skal være av brannfaste materialer kan oppføres i inntil 2 etasjer.
2. Fra bestemmelsen i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

26. nov.

D. Fellesbestemmelser.

§ 13.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for soppelkasser o. l.
2. Innhegninger og gjerder så vel mellom tomtene som mot gate eller friareal må anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet. Sammenhengende gjerder skal i alminnelighet ha samme farge og utforming.
3. Bygningsrådet kan med helserådets og brannstyrets samtykke tillate oppført en garasjebygning i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, såfremt det på tilfredsstillende måte kan passes inn i situasjonsplanen.

§ 14.

1. Tomteinndelingen fastsettes av bygningsrådet.
2. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
3. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 15.

1. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkelen for hus i tidligere bebyggede områder skal være den samme for alle i samme byggeflukt. Til gater og i kvartaler hvor det ikke tidligere har vært bygd, skal den være 25°. Dette gjelder uten unntak all bebyggelse på mer enn 2 etasjer.
2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.
3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle og innenfor rammen av bygningslovens § 114, 2.

   Nedskjæringer eller vinduer i takflaten – – unntatt takluker — tillates ikke.
4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst er-

26. nov.

klæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.

Sådan plasering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 16. For offentlige bygyninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasjetall og bygningsdybder når bygningene føres opp av mur eller betong.

§ 17. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 18. Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 19. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 20. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

ENDRING I BESTEMMELSER FOR PLAN 3003 og 3006
(jfr. mindre reg.endringer)

Endr. nr.	Vedtatt	Gjelder
18 / 7	18.07.2017	Tillat utnyttelse (erstatter § 8.1): a. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % av regulert tomt. b. Parkeringsareal (som ikke er overdekket) skal medtas i beregningsgrunnlaget for BYA med 18 m^2 pr. biloppstillingsplass. Takutforming (tilleggsbestemmelse til § 15.1): Tilbygg (herunder garasjer o.lign.) kan tillates uten krav om sadeltak. Garasjer (erstatter § 7.4): Det tillates frittliggende garasjer. Grunnflaten må ikke overstige 50 m^2. Byggegrense mot vei: Dersom annet ikke er angitt i plankartet gjelder en byggegrense mot vei på 10 meter, regnet fra senterlinjen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/1641/72
Attesteringstidspunkt 2026-07-01 14:03
Side 1 av 1

Dagbok nr. 1641/1972 17/4.
Rana sorenskriverembete

E R K L Æ R I N G

Med dette erklæres at min nabo Karl P. Karlsen har min tillatelse til å bygge garasje i tomtegrensen mellom oss. Mitt tomtenummer er 55, utgått av g.nr. 21, b.nr. 4.

Revelheigt. 13, 12.april 1972.

P. Wolden

Returneres etter tinglysing til

Eiendoms-MEGLEREN
Helgeland Eiendomsformidling AS
O.T. Olsens gt. 2, 8600 Mo i Rana
Telefon 75 12 78 50

8521/2000
12.04.00
EOK EO
236 & 279

TINGLYST
- 5 JUNI 2000
RANA
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOK NR.: 2603

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1833	Rana	21	4	55	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr	Navn	Ideell andel [3]
060759 [redacted]	Hanne Tornisen	160/326
200243 [redacted]	Svein Furuhaug	83/326
160251 [redacted]	Tove Wolden	83/326

Doknr: 2603 Tinglyst: 05.06.2000 Emb. 072
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 3 = nevner: 3

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Snr. 1. tilhørende pt. Svein Furuhaug
Snr. 2. tilhørende pt. Tove Wolden
Snr. 3. tilhørende pt. Hanne Tornissen

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

~~Undertegnede erklærer at~~

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebreken reduseres)
10.04.2000	Tove Wolden. Svein Furuhaug Hanne Tornissen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
21	4	55	

RANA kommune

Dato	Stempel og underskrift
31/5-00	RANA KOMMUNE Eiendoms- og oppmålingskontoret

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Mo i Rana, den 27. 11. 1998.

Eiendoms- og oppmålingskontoret
Boks 173/233
8601 MO I RANA

GENERELT SAMTYKKE TIL SEKSJONERING PÅ EIENDOMMEN GNR. 21 BNR. 4

Det gies med dette generelt samtykke til oppdeling av eierseksjoner på gnr. 21 bnr. 4.

Birger Bech

RANA KOMMUNE
TEKNISK ETAT

SORENSKRIVEREN I RANA
05. JUN 2000

Rana sorenskriverembete
Postboks 1024
8602 MO I RANA

Mo i Rana, den 31.05.2000.

Deres referanse:

Vår referanse
EO/DS

TINGLYSNING AV SEKSJONERING/~~RESEKSJONERING~~

Vedlagt oversendes begjæring om seksjonering/~~reseksjonering~~ av gnr. 21 bnr. 4
fnr. 55 snr. — for tinglysning.

Tinglysningsgebyr belastes kommunens konto.

Retur til Eiendoms- og oppmålingskontoret etter tinglysning.

Med hilsen
EIENDOMS- OG OPPMÅLINGSKONTORET

Roald Elsfjordstrand
oppmålingssjef
(sign.)

Ernst Olsen
saksbehandler
(sign.)

Kontoradr.:
Sentraladm. – Rådhuset
Kommunekassen – Rådhuset
Teknisk etat – Rådhuset
Kulturetaten – Rådhuset
Helse- og sosialetaten – Stakobygget
Biblioteket – Stakobygget
Undervisningsetaten – Nordahl Griegs gt. 2-4

Postadr.:
Boks 173/233
8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00
Telefax:
Rådhuset: 75 14 50 01
Teknisk etat: 75 14 52 01
Stakobygg: 75 14 63 21
Undervisn.: 75 15 42 32

Bankgiro: 6428.05.25004
Postgiro for skatt: 0627 5818330

Organisasjonsnr.: 872 418 032

E-postadr.: postmottak@rana.kommune.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/2603/72
Attesteringstidspunkt 2026-07-01 14:02

[redacted]

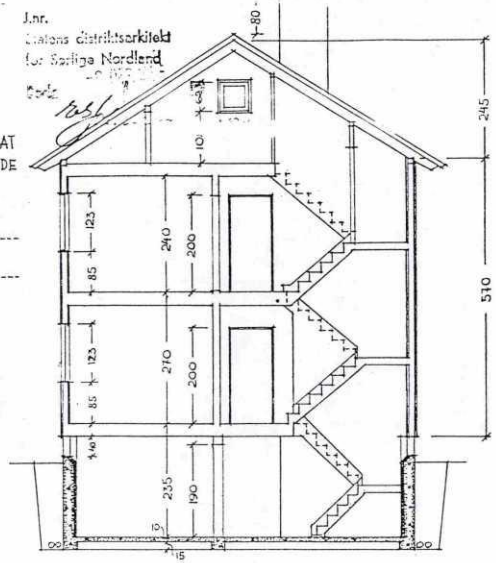

VEDLEGG 1 AV 6
21/4 F55
21/4 F61
21/4 F31
21/4 F29
21/4 F24
21/4 F21
21/71
21/4 F18
21/4 F16
21/4 F46
Revelheigata
Storgata
21/4 F113
21/4 F74
21/4 F79
21/4 F80
21/4 F1006
21/4 F99
21/4 F30
21/4 F32
21/4 F37
21/4 F35
21/4 F34
21/4 F93
21/4 F105
21/4 F92
21/4 F43
21/4 F82
21/58
21/4 F72
21/4 F2
21/4 F53
21/68
21/4 F33
21/4 F44
21/4 F45

VEDLEGG 2 AV 6

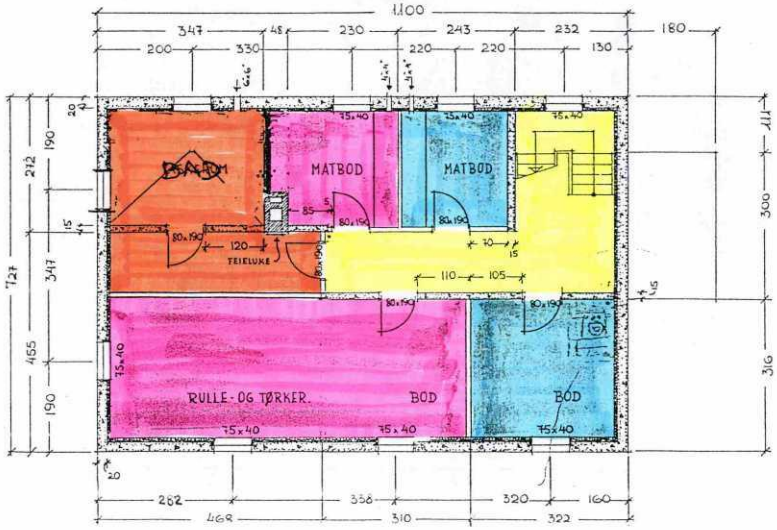
BYGGHERRE: Tor Waldum
STED: Verdal TOMT: 11
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

J.nr.
Statens distriktsarkitekt for Indre Nordland

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.
STED: NAVN:
DATO: NAVN:



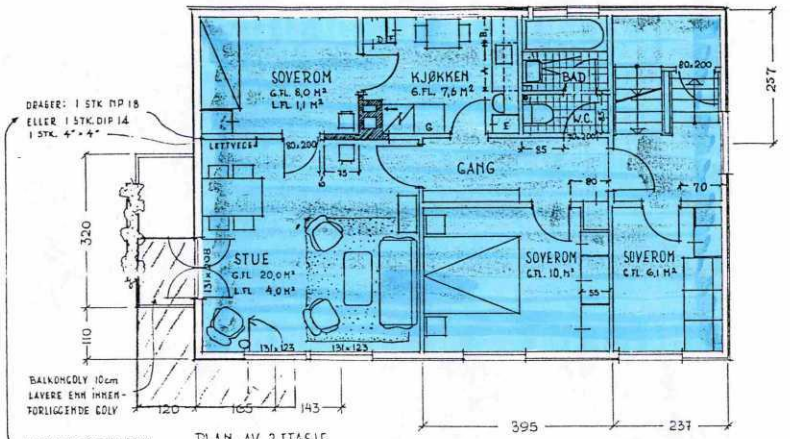
SNITT



PLAN AV KJELLER

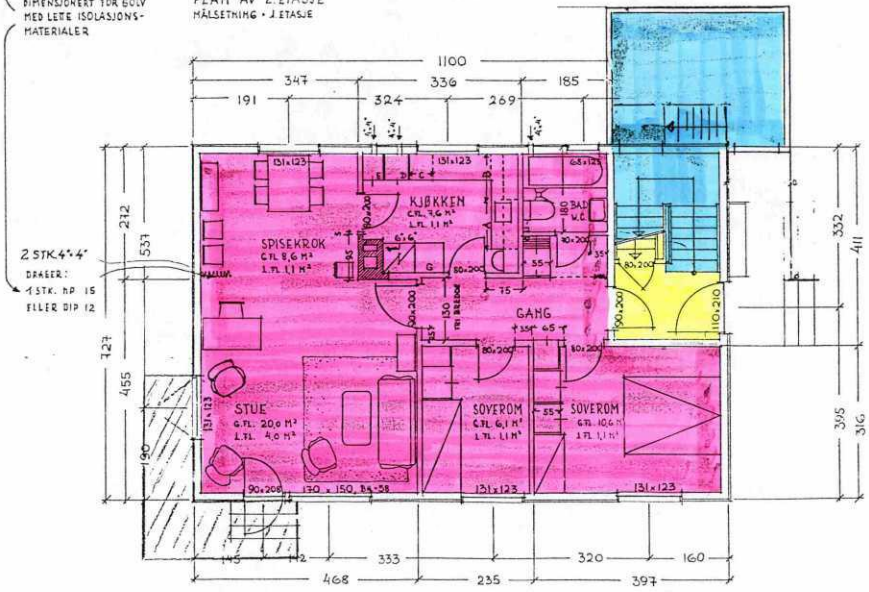
BLAD 1 TYPE 406+
PLANER SNITT MÅL 1:100
TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSL
BOLIGDIREKTORATET
KORRIGERT 1-3-1952

VEDLEGG 3 AV 6



PLAN AV 2. ETASJE
MÅLSETNING = 1. ETASJE

DIMENSJONERT FOR GOLV MED LETTE ISOLASJONSMATERIALER



PLAN AV 1. ETASJE

MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM

VEDLEGG 4 AV 6

2 etg.

1 etg.

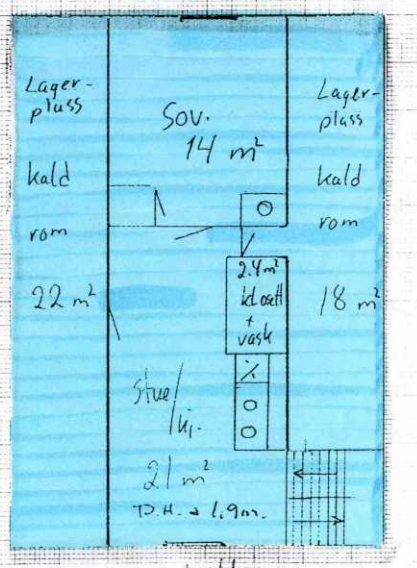
Snr. 1

Snr. 2

Snr. 3

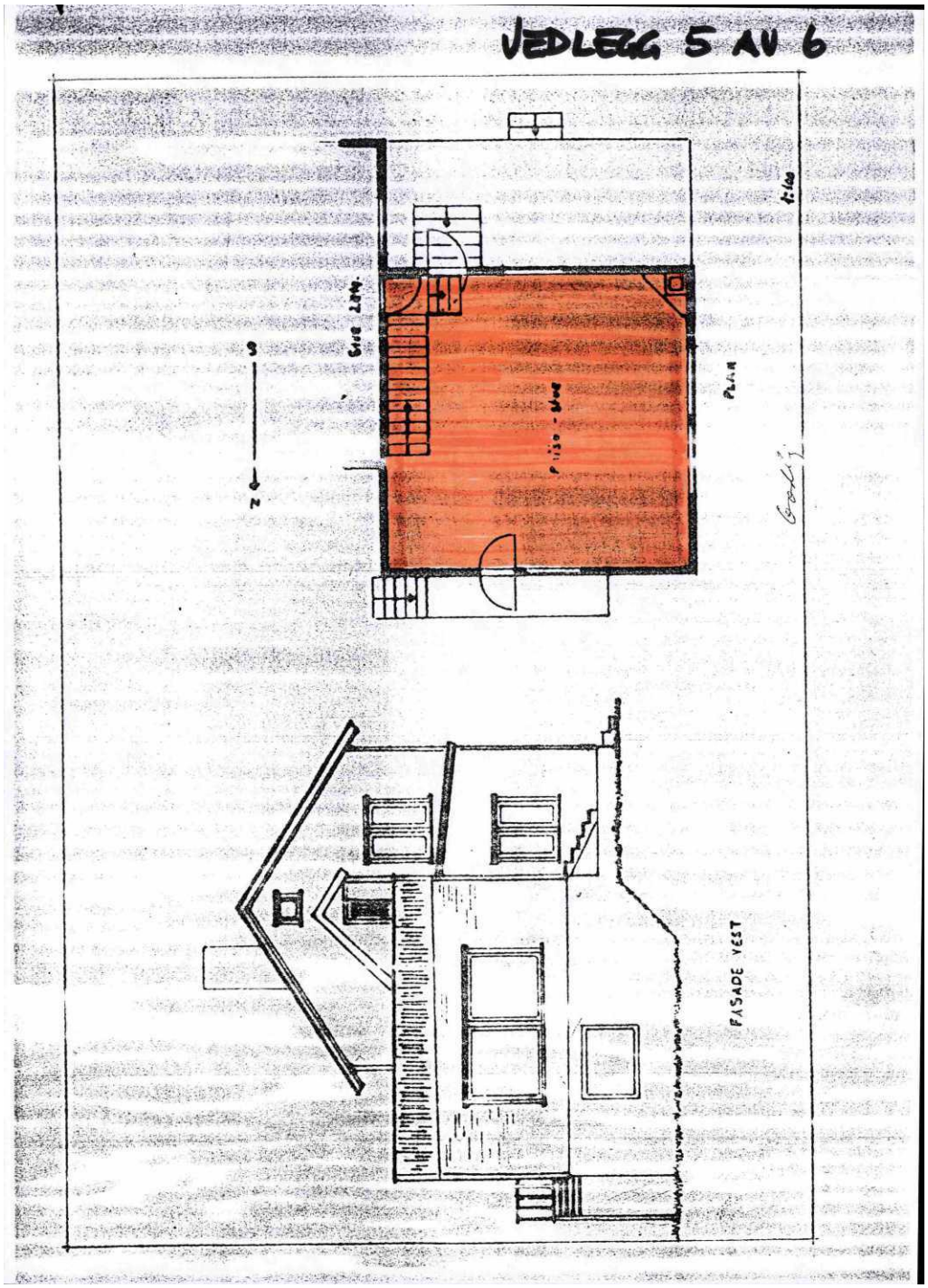
Fellis

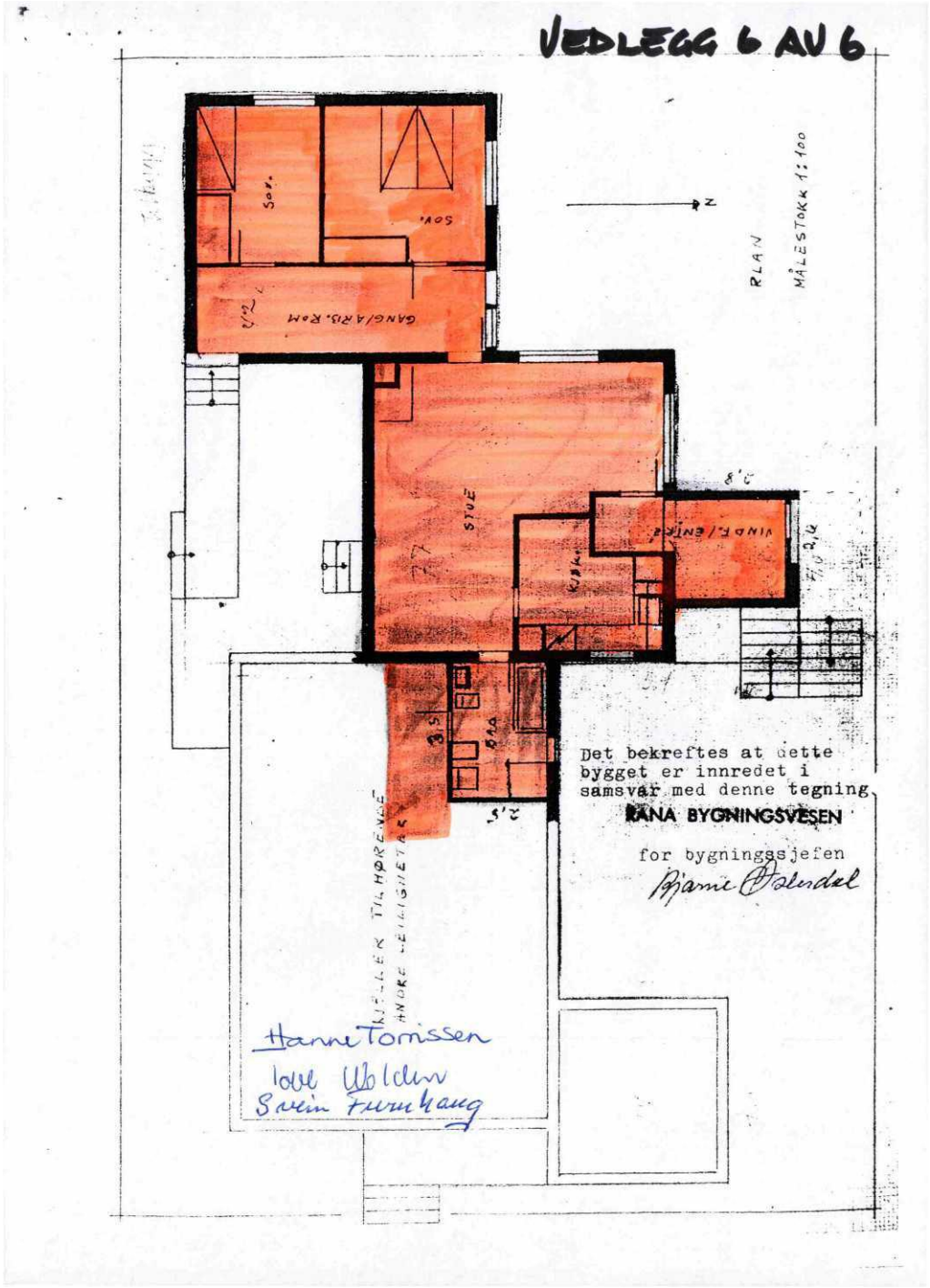
Tove Ubben.
Svein Furuhaug
Hanna Tomissen



Loft.

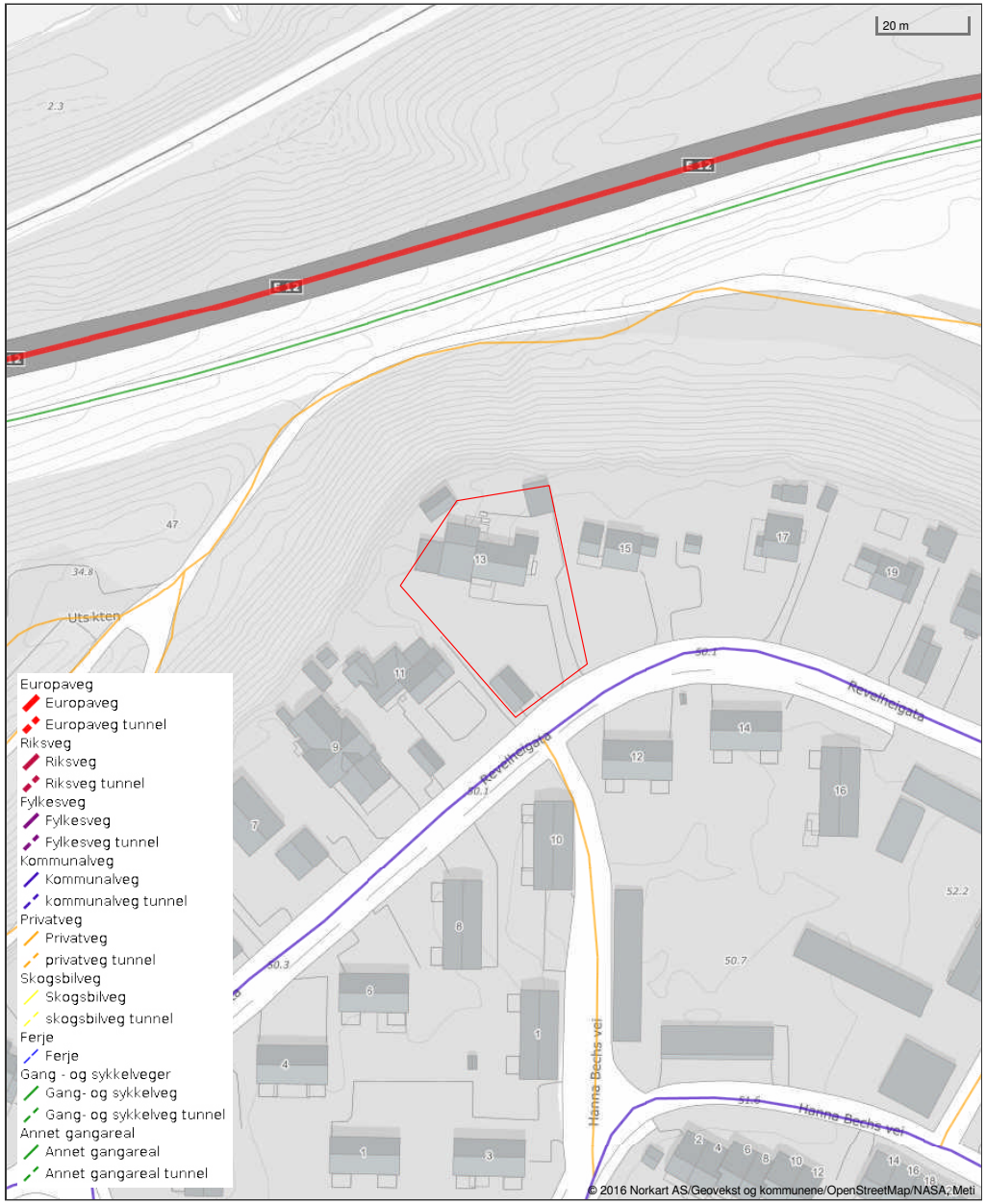
VEDLEGG 5 AV 6





Utskriftsdato: 29.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 21/4/55/



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

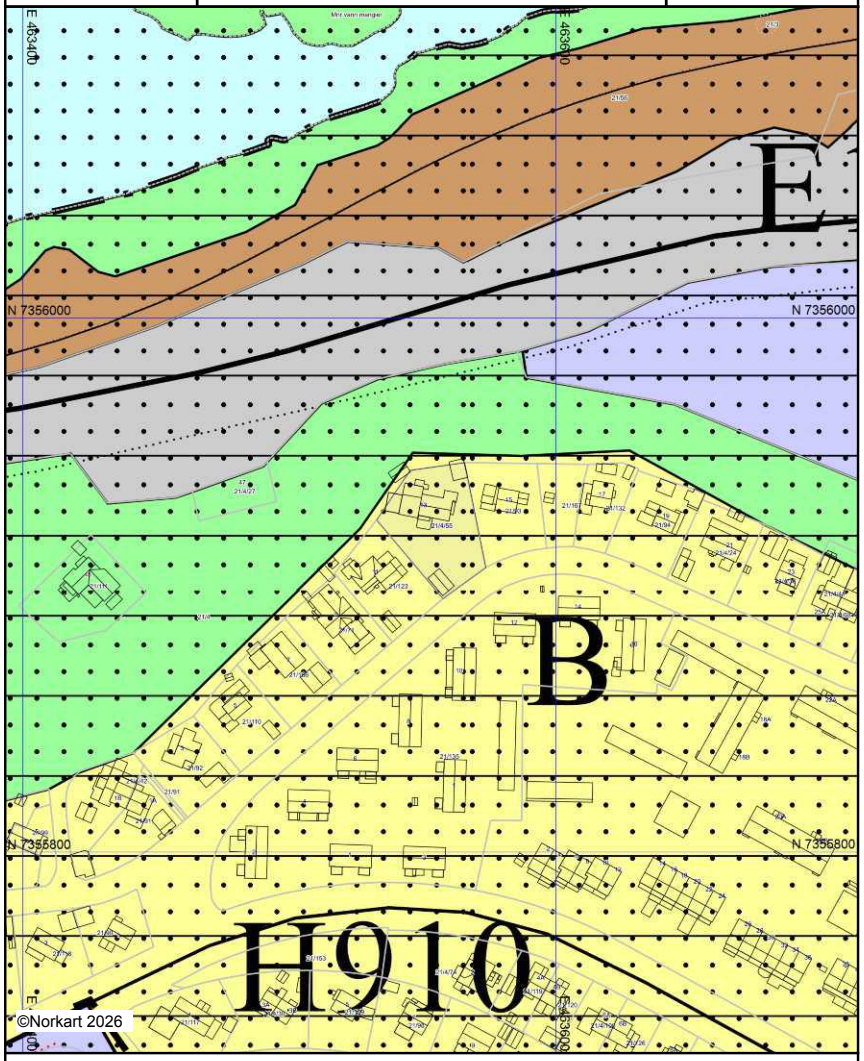
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/4/55/1
Adresse: Revelheigata 13
Dato: 29.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

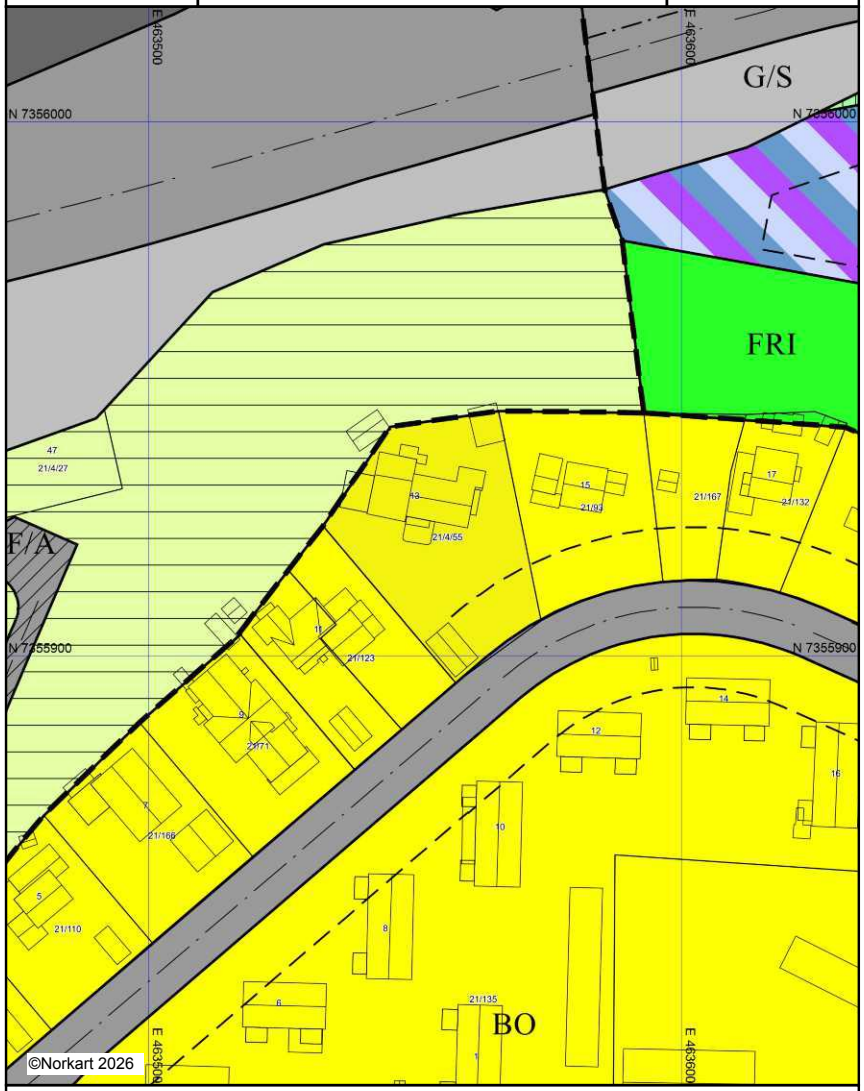
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 21/4/55/1
Adresse: Revelheigata 13
Dato: 29.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Annet friområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Abc Påskriftfeltnavn

Grunnkart

Rana kommune

Eiendom: 21/4/55/1
Adresse: Revelheigata 13
Dato: 29.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

enova

Energiattest



Adresse **Revelheigata 13, 8610 MO I RANA**	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329891**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12005490**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **4**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **92,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **244,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **331,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 950 kWh**



Revelheigata 13, 8610 MO I RANA

Detaljering

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

Revelheigata 13, 8610 MO I RANA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 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: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87260187 / Tina Jakobsen, tlf. 915 49 363
Revelheigata 13, 8610 Mo I Rana.
Gnr. 21, Bnr. 4, Fnr. 55, Snr. 1, 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: 87260187
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.08.2026

Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

915 49 363
tina.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no