

Velkommen til

Rønningen 34, 8614 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rønningen 34
8614 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 300 000,-
Omkostninger	kr	108 500,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 500,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1991
Etasje	2
BRA/BRA-i	128 / 98 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Rønningen 34 og denne flotte eneboligen med tilhørende garasje.

Boligen er perfekt for familier som ønsker en trygg og hyggelig oppvekst for sine barn.
Boligen ligger i et rolig og barnevennlig nabolag på Ytteren. Området er kjent for sine trygge omgivelser, med lite trafikk og mange lekeplasser i nærheten. Barneskole og barnehager er lett tilgjengelige, noe som gjør hverdagen enklere for barnefamilier.
Boligen har følgende planløsning:
1. etasje
Gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod og soverom.
Loftetasje
Trapperom , 2 soverom, bad/wc og bod.
Kort vei også til butikker, apotek, legesenter, frisør og bensinstasjon. Umiddelbar nærhet til fine tur- og friluftsområder på Ytteren-fjellet samt kort avstand til Skillevollen Idrettspark på Båsmoen. Fra eiendommen er det ca. 6 kilometer til sentrum av Mo i Rana.

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

+47 950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Rønningen 34, 8614 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Gnr. 131, Bnr. 797, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 300 000,-
Omkostninger	kr	108 500,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 500,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 422 400,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 500,-
Tinglysing skjøte kr 500,-
2,5% dokumentavgift kr 107 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 108 500,- 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 12 994.38,- pr. år 2024
Fastgebyr vann kr 1 672,50
Fastgebyr avløp kr 2 120,00
Vanngebyr areal kr 2 175,15
Avløpsgebyr areal kr 2 701,73
Eiendomsskatt kr 4 325

Man kan velge mellom 1-12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste.
Feiing koster kr 656 pr. røykløp.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 071,- pr. 2024
Husholdningsrenovasjon. 4 terminer pr. år.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 98 m²
BRA - e: 30 m²
BRA totalt: 128 m²
GUA: 139.00 m²
ALH: 11.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje: BRA-i 67 kvm, AHL 1 kvm, GUA 68 kvm.
Loftetasje BRA-i 31 kvm, AHL 10 kvm, GUA 41 kvm.

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

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

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

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

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

Antall soverom
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 punket "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 376 m² på eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med plen og busker. Belegningsstein i innkjørsel.

Tomtearealet er hentet fra matrikkelkartet. På kartet ser det ut som østveggen på garasjen står utenfor tomtegrensen, men den er satt opp på tomtegrensen. Det er takutstikket som går over.
Kjøper overtar ansvar og risiko.

Byggeår
1991. Garasjen 1996 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen har følgende planløsning:

1. etasje
Gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod og soverom.

Loftetasje
Trapperom , 2 soverom, bad/wc og bod.

I tillegg er det frittstående garasje.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Det bemerkes at boden i 1. etasjen ikke er inntegnet på godkjente tegninger (søknadspliktig endring).
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk på garasjen.

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.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med fliser, belegg, parkett og laminat.
Vegger er tekket med tapet, trepanel og malte plater.
Himlinger er tekket med malte plater.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen er fra 2013.
Laminerte skrog med slette fronter. Laminerte benkeplater. Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Integrert komfyr og platetopp. Integrert kjøl/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

BAD/VASKEROM
Bad/vaskerommet er fra 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura. Vegger er tekket med baderomsplater. Himlingen er tekket med himlingsplater. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som
tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Baderommet har mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren. Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.

BAD/WC
Baderommet er fra byggeår.
Vegger er tekket med tapet. Himling er tekket med malte plater. Gulvet er tekket med vinylbelegg. Plastsluk i gulvet.
Servant med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Badekar med veggmontert blandebatteri. Baderommet har naturlig ventilering.
Laminert skrog med laminerte slette fronter. Termostatstyrte varmekabler i gulvet. Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.

Vannledninger:
Vannledninger av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i inspeksjonsluke i gangen.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder plassert i knekott i loftsetasjen.
Merke: Oso.
Liter: 198.
Watt: 2000.
Produsert: 1991.

Elektrisk anlegg:
El-skap plassert i entré.

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

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

TG 3 - Store eller alvorlige avvik
Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket,
noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. På taktekking med ru overflate og takvinkel på større enn 27 grader er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter.

Innvendig:
- Våtrom, Loftsetasje, Bad/wc, Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på
membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er registrert motfall mot sluken.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt
Utvendig
- Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak
Utvendig:
- taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på undertak. Taket har noe mose.
- Utvendig veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Utvendig dører: Det er avvik: Terrassedør er noe utvendig værslitt.

Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller
ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke
på pipe. Det er avvik: Pipen er ikke feiet.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er registrert noe bruksslitasje/bruksmerker i
inntrinn.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber mot karmen.
- Tekniske installasjoner, Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Tomteforhold, Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.
- Tomteforhold, Terrengforhold: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som kvikkleiresone.
- Tomteforhold, Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på utvendige vannledninger.

TG 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
Innvendig:
- Våtrom, 1. etasje, Bad/vaskerom, Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det bemerkes at gulvet tilfredsstiller krav til fallforhold for lekkasjevann men ikke bruksvann iht. TEK 17.
- Tekniske installasjoner, Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner, Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner, Elektrisk anlegg: El-skap plassert i entré.
Automatsikringer, jordfeilvarsler, ringetrafo, jordfeilbryter og måler.
Overbelastningsvern 63 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 7 stk. fordelerkurser med 16 amp.
Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler i alle gulv i 1. etasjen og på badet i loftsetasjen. El-installasjon i hovedsak fra byggeår foruten bad/vaskerom og noe el-installasjon på kjøkken.

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

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller
tidligere eiere?
Ja: skifte av vindu. Demontering og riving av vegger og gulv legging av gulvbelegg. Montering av våtromsplater og lister. Varmekabel 605w tilkoplet termostat med gulvføler. 2 stk stikkontakter, montert taklampe, ny lysbryter, pax avtrekksvifte med innebygd bryter bytte av sluk, montering av dusjvegger, nye rør ut av vegg.
Faglært: Arbeid utført av Raymond Losvik bygg, ELTEAM Rana AS og Ronny rør og varme AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja: se ovenfor.
2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja: Se ovenfor.
Faglært: Arbeid utført av Raymond Losvik bygg, Elteam Rana og Ronny Rør og Varme. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade,
pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller
tidligere eiere?
Ja (1 av 5): Installasjon garasje: lys, brytere og stikkontakter, varmekabler i rist, 4 stk downlights over garasjeport. Lagt trekkerør fra hus til garasje.
Faglært: Arbeid utført av Botn elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2012.
Ja (2 av 5): Montering av ildsted, F-163 Jøtul
Faglært: Arbeid utført av Løkås Flisservice, 8610 Mo i Rana. Arbeidet ble ferdigstilt i 2010.
Ja (3 av 5): steinlegging i innkjørsel skifte av grus i innkjørsel.
Faglært: Arbeid utført av Nordland uteanlegg as, Korgen. Arbeidet ble ferdigstilt i 2012.
Ja (4 av 5): Nytt kjøkken levert av Bjørnådal as. Nettoline kjøkken Venezia hvit med hvitevarer og ventilator. Rørco utførte montering av oppvaskmaskin, bygget opp rørsystem med avløp og kobber i
kjøkkenbenk. Electro la ny kabel for komfyr og stikk til kjøleskap. Monterte 2 stikk. Byttet sikring, monterte ny sikring i skap (8). Trukket kabel til platetopp, koplet stikk for platetopp. Kjøkkenskapene ble montert av ufaglært.
Faglært arbeid utført av Elektro Mo AS, Rørco AS og ufaglært. Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.
Ja (5 av 5): Ovitec utførte arbeide i forbindelse med nye terrasser ved inngang og stue, samt levegg. Thomas Roghell byttet masse i forbindelse med nye terrasser.
Faglært: Arbeid utført av Ovitec, 8614 Mo i Rana og Thomas Roghell. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja: Målerbytte, sluttkontroll for målermontasjen
Faglært: Arbeid utført av Power Tech Solutions AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?
Ja: Det mangler pipeplattform

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Boligen
Takkonstruksjon/ taktekke:
Betongtakstein fra byggeår.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av Brettex.
Lufting via raft.
Taket er isolert med ca. 20 cm. isolasjon.
Det bemerkes at takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. samt inspeksjon via knekott.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 15 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.

Vinduer:
I hovedsak malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Vindu på vaskerom fra 2017.

Dører:
Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2016.
Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Markplatting mot sør på ca. 25 m2. med levegg mot øst.
Markplatting mot nord i forbindelse med inngangspartiet på ca. 12 m2.
Plattinger er fra 2021.

Garasje
Støpt plate av betong, grunnmurer av lettklinkerblokker (leca).
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende bordkledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall. Renner og nedløp av metall. Leddport av tre.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Ytteren med nærhet til både nye Ytteren barneskole og Ytteren idrettshall/-anlegg m/ bl.a. håndballbane og fotballbane. Kort vei også til barnehage, butikk og bensinstasjon. Umiddelbar nærhet til fine tur- og friluftsområder på Ytteren-fjellet samt kort avstand til Skillevollen Idrettspark på Båsmoen. Fra eiendommen er det ca. 6 kilometer til sentrum av Mo i Rana.

Adkomst
Boligen har adkomst via offentlig vei.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 17.12.1991. 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.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 30.04.1996 på garasjen.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisk oppvarming. Termostatstyrte varmekabler i alle gulv i 1. etasjen foruten om boden. Det er også på badet i loftsetasjen.

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

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
Telenor fiber

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

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

Regulering
Reguleringsplan ID 8039, Rønningen-Spira
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse
Eiendommen ligger i kvikkleiresone. Se vedlagte rapport utført av Multiconsult vedr. kvikkleiresoner på Ytteren.

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
Innhentet fra Skatteetaten
kr 879 568,- for 2022
Sekundærverdi kr 3 342 357,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Heidi Synnøve Aronsen

Heftelser og servitutter
Grensejustering
Dagboknr.: 3761
Dato: 24.07.1995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Målebrev
Dagboknr.: 3761
Dato: 24.07.1995
Areal 377m2
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 11 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 27-09-2024 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS.

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

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

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

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

undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 10.01.2024
Selgers egenerklæring, datert 26.09.2024
Energiattest, datert 26.09.2024
Bygningstegninger, datert 30.07.1996
Ferdigattest, datert 10.01.2024
Matrikkelrapport, datert 23.09.2024
Kommunale opplysninger
Tinglyste erklæringer, datert 14.03.1995 og 11.04.1991
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Org.nr. 931262041

Besøksadresse: Jernbanegata 15, 8622 MoIRana
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

















































































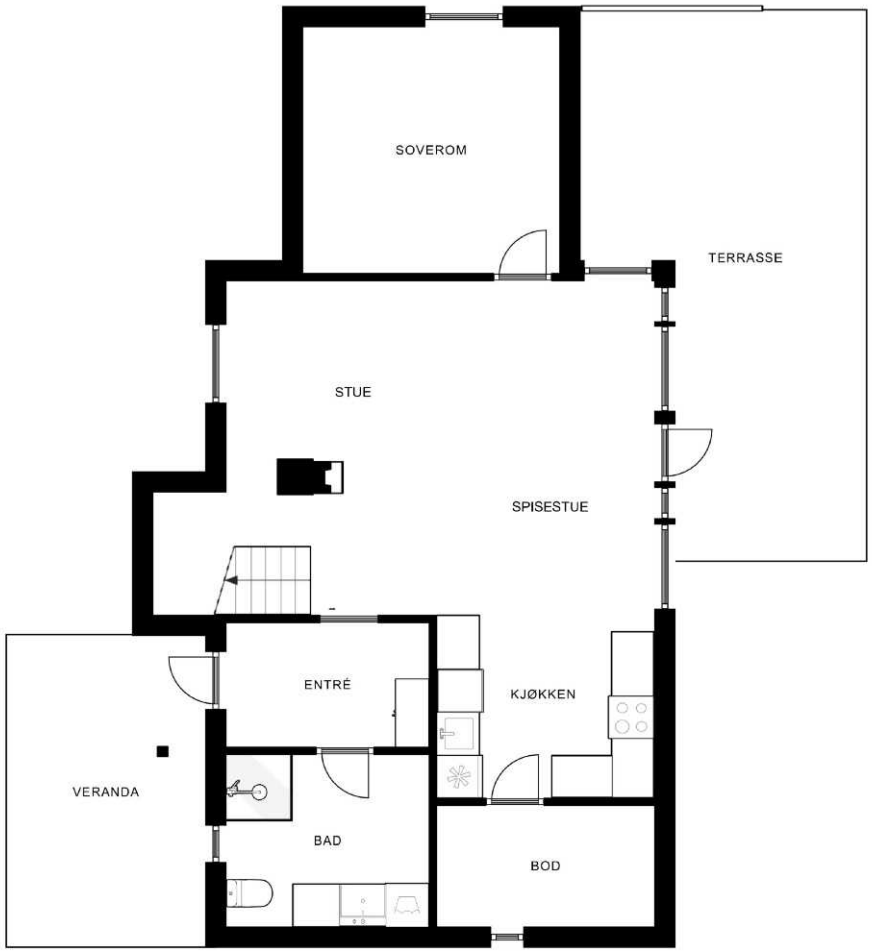








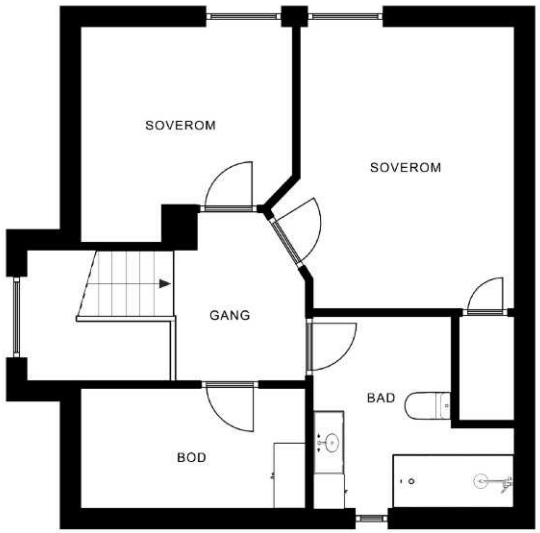
Plantegning



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

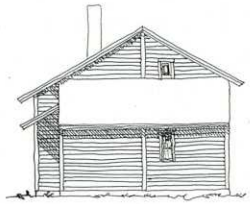
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning

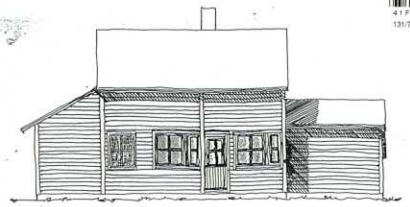


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

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



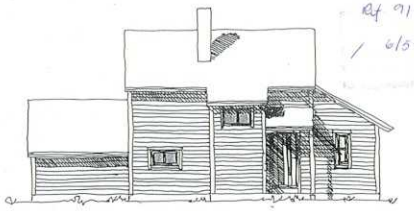
VEST



SYD



ÖST



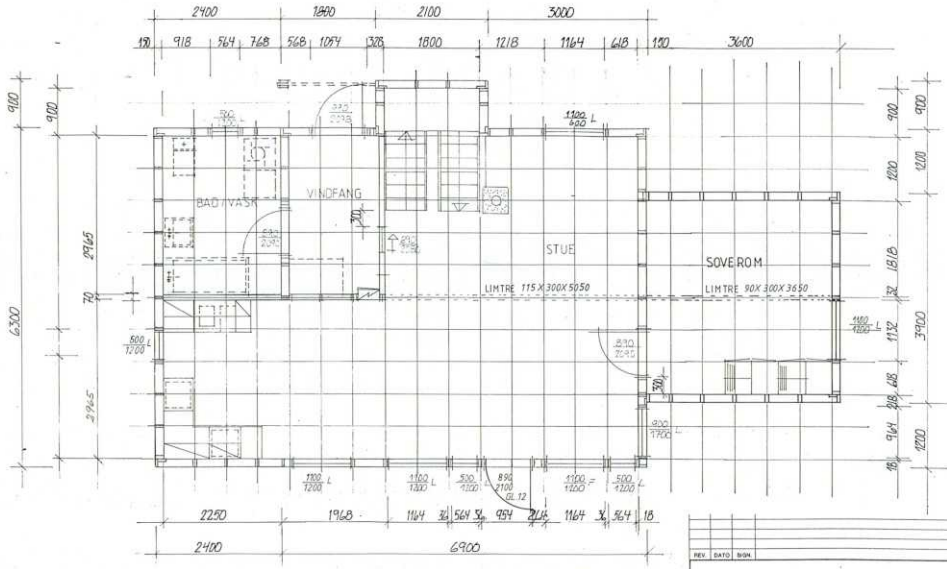
NORD

Rf 91
/ 6/5-91
JM

BOLIGEN SOM VOKSER
BASIS + UTVIDELSE I OG II
FASADER

HEIDI ARONSEN	SAKSBEHANDLER	TEGNET AV	DATO	MÅLESTOKK	KONTR.	PROSJEKT NR.	TEGNING NR.	REV.
	H.K.R.	hkr	01.11.90	1:100				
TOMT NR. 19								
SPIRA / RÖNNINGEN								

HØIEM

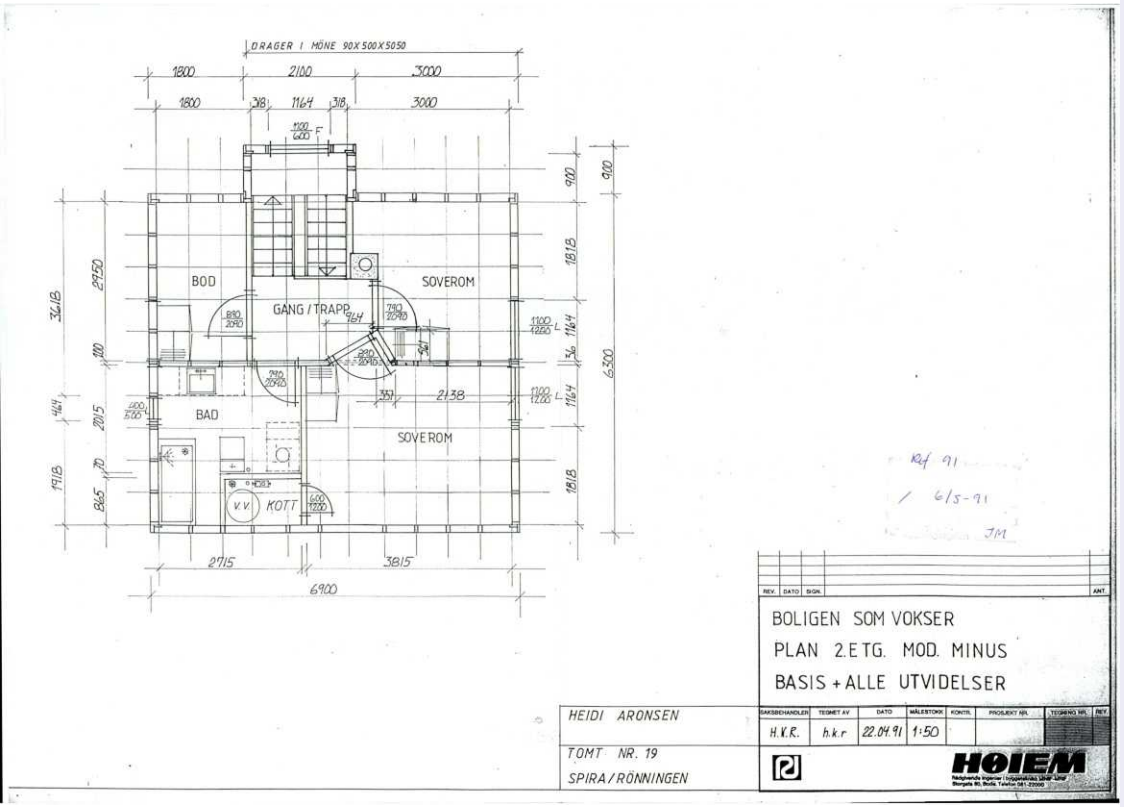


Rf 91
/ 6/5-91
JM

BOLIGEN SOM VOKSER
PLAN 1. ETG. MOD. MINUS
BASISBOLIGEN + UTVIDELSE I OG II

HEIDI ARONSEN	SAKSBEHANDLER	TEGNET AV	DATO	MÅLESTOKK	KONTR.	PROSJEKT NR.	TEGNING NR.	REV.
	HKR	hkr	22.04.91	1:50				
TOMT NR. 19								
SPIRA / RÖNNINGEN								

HØIEM



Ref 91
/ 6/5-91
JM

REV.	DATO	SIGN.	ANT.

BOLIGEN SOM VOKSER
PLAN 2.ETG. MOD. MINUS
BASIS + ALLE UTVIDELSER

HEIDI ARONSEN
TOMT NR. 19
SPIRA/RØNNINGEN

SAKSBEHANDLER	TEGNET AV	DATO	MÅLESTOKK	KONTR.	PROSJEKT NR.	TEGNING NR.	REV.
H.V.R.	h.k.r	22.04.91	1:50				

HØIEM



Ref 90
/ 30/4-90

PLAN - SNITT - FASADER
MÅLESTOKK 1:50
TEGNET K.HAUGEN JENSEN
BYGGHERRE HEIDI ARONSEN



bank ID SIGNERT 26.09.2024
Aronsen, Heidi Synnøve

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Rønningen 34,
8614 MO I RANA

- Utfylt av: Heidi Synnøve Aronsen
- Utfylt dato: 26.09.2024 kl. 13:46
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 1991

Fremtind

Utført arbeid

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

Ja: skifte av vindu
demontering og riving av vegger og gulv
legging av gulvbelegg
montering av våtromsplater og lister
varmekabel 605w tilkoplet termostat med gulvføler
2 stk stikkontakter, montert taklampe, ny lysbryter, pax avtrekksvifte med innebygd bryter bytte av sluk, montering av dusjvegger, nye rør ut av vegg.

Faglært arbeid utført av Raymond Losvik bygg, EL-TEAM Rana AS og Ronny rør og varme AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja: se ovenfor.

---

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja: Se ovenfor

Faglært arbeid utført av Raymond Losvik bygg, El-team Rana og Ronny Rør og Varme. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

---

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 5): Installasjon garasje: lys, brytere og stikkontakter, varmekabler i rist, 4 stk downlights over garasjeport. Lagt trekkerør fra hus til garasje.

Faglært arbeid utført av Botn elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2012.

Ja (2 av 5): Montering av ildsted, F-163 Jøtul

Faglært arbeid utført av Løkås Flisservice, 8610 Mo i Rana. Arbeidet ble ferdigstilt i 2010.

Ja (3 av 5): steinlegging i innkjørsel
skifte av grus i innkjørsel

Faglært arbeid utført av Nordland uteanlegg as, Korgen. Arbeidet ble ferdigstilt i 2012.

Ja (4 av 5): Nytt kjøkken levert av Bjørnådal as. Nettoline kjøkken Venezia hvit med hvitevarer og ventilator.
Rørco utførte montering av oppvaskmaskin, bygget opp rørsystem med avløp og kobber i kjøkkenbenk.
Electro la ny kabel for komfyr og stikk til kjøleskap. Monterte 2 stikk. Byttet sikring, monterte ny sikring i skap (8). Trukket kabel til platetopp, koplet stikk for platetopp.
Kjøkkenskapene ble montert av ufaglært.

Faglært arbeid utført av Elektro Mo AS, Rørco AS og ufaglært. Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

Ja (5 av 5): Ovitec utførte arbeide i forbindelse med nye terrasser ved inngang og stue, samt levegg.
Thomas Roghell byttet masse i forbindelse med nye terrasser.

Faglært arbeid utført av Ovitec, 8614 Mo i Rana og Thomas Roghell. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: Målerbytte, sluttkontroll for målermontasjen

Faglært arbeid utført av Power Tech Solutions AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

---

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Ja: Det mangler pipeplattform

---

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

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

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

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

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

Tilstandsrapport

Enebolig
Rønningen 34, 8614 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 131, bnr. 797

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 27.09.2024 **Rapportdato:** 01.10.2024 **Oppdragsnr.:** 12315-2110 **Referansenummer:** IT1460

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

Verdi Eiendomstakst VET.NO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato.

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
483 05 020

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Rønningen 34, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 797
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1991

Gå til side

UTVENDIG

Betongtakstein fra byggeår.
Renner og nedløp av plast.
Stige av metall til pipen.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 15 cm isolasjon.
Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av Brettex.
Lufting via raft.
Taket er isolert med ca. 20 cm. isolasjon.
Det bemerkes at takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. samt inspeksjon via knekott.
I hovedsak malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Vindu på vaskerom fra 2017.
Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2016.
Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Markplatting mot sør på ca. 25 m2. med levegg mot øst.
Markplatting mot nord i forbindelse med inngangspartiet på ca. 12 m2.
Plattinger er fra 2021.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv er tekket med fliser, belegg, parkett og laminat.

Vegger er tekket med tapet, trepanel og malte plater.

Himlinger er tekket med malte plater.
Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I 1. etasjen er det støpt såle direkte på grunnen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Pipen har aldri vært feiet.
Siste tilsyn ble utført i 2023.
Innvendige trapper er av tre med rekkverk av tre.
Innvendig har boligen malte speildører.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom
Bad/vaskerommet er fra 2017.
Dokumentasjon foreligger i form av faktura.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Baderommet har mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.
Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.

Bad/wc
Baderommet er fra byggeår.
Vegger er tekket med tapet.
Himling er tekket med malte plater.
Gulvet er tekket med vinylbelegg.
Plastsluk i gulvet.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Badekar med veggmontert blandebatteri.
Baderommet har naturlig ventilering.
Laminert skrog med laminerte slette fronter.
Termostatstyrte varmekabler i gulvet.
Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.

Gå til side

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredningen er fra 2013.
Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Integrert komfyr og platetopp.
Integrert kjøl/fryseskap.
Integrert oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i inspeksjonsluke i gangen.
Avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.
Varmtvannsbereder plassert i knekott i loftsetasjen.
Merke: Oso.
Liter: 198.
Watt: 2000.
Produsert: 1991.
El-skap plassert i entré.
Automatsikringer, jordfeilvarsler, ringetrafo, jordfeilbryter og måler.
Overbelastningsvern 63 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 7 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler i alle gulv i 1. etasjen og på badet i loftsetasjen.

El-installasjon i hovedsak fra byggeår foruten bad/vaskerom og noe el-installasjon på kjøkken.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Boligen er oppført på ukjente masser.

Dreneringen er fra byggeår.
Støpt plate på bakken med ringmur av betong.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	128 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	98 m²
Totalpris	4 300 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Det bemerkes at boden i 1. etasjen ikke er inntegnet på godkjente tegninger (søknadspliktig endring).

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

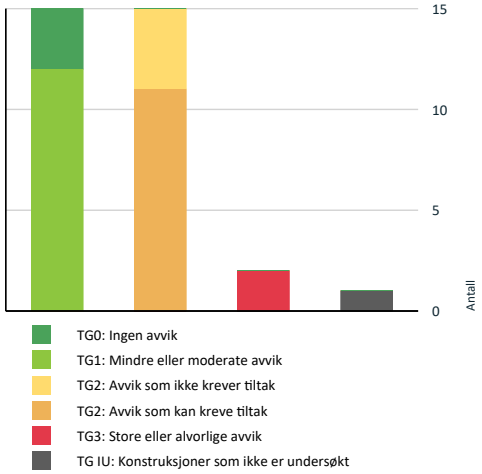
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Rønningen 34, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 797
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

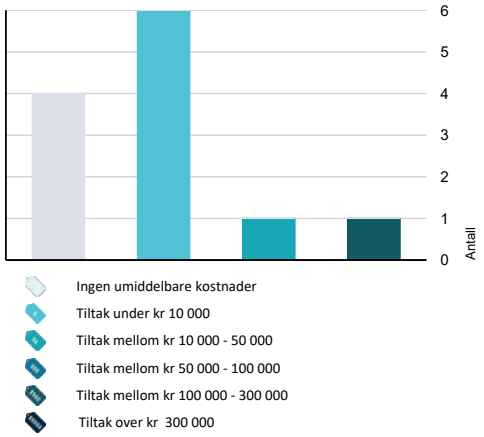
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

På taktekking med ru overflate og takvinkel på større enn 27 grader er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Generell Gå til side

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.
Det er registrert motfall mot sluken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket har noe mose.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Terrassedør er noe utvendig værslitt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Radon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Det er avvik:

Pipen er ikke feiet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er registrert noe bruksslitasje/bruksmerker i inntrinn.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som kvikkleiresone.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det bemerkes at gulvet tilfredsstiller krav til fallforhold for lekkasjevann men ikke bruksvann iht. TEK 17.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

El-skap plassert i entré.
Automatsikringer, jordfeilvarsler, ringetrafo, jordfeilbryter og måler.
Overbelastningsvern 63 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 7 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler i alle gulv i 1. etasjen og på badet i loftsetasjen.

El-installasjon i hovedsak fra byggeår foruten bad/vaskerom og noe el-installasjon på kjøkken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Rønningen 34, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 797
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på ferdigattest datert 17.12.1991

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Kjøkkeninnredning fra 2013. Vaskerom fra 2017. Terrasser fra 2021.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket har noe mose.

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



Taket har noe mose.

TG 3 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

På taktekking med ru overflate og takvinkel på større enn 27 grader er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Plattform for feier må monteres.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert snøfangere. Taket har en ru overflate som holder noe på snøen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 15 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke montert musebånd/lusing bak kledningen.

Rønningen 34, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 797
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av Brettex.
Lufting via raft.
Taket er isolert med ca. 20 cm. isolasjon.
Det bemerkes at takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. samt inspeksjon via knekott.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 1 Vinduer

I hovedsak malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Vindu på vaskerom fra 2017.

TG 2 Dører

Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2016.
Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedør er noe utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling av terrassedøren bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrassedør er noe utvendig værslitt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markplatting mot sør på ca. 25 m2. med levegg mot øst.
Markplatting mot nord i forbindelse med inngangspartiet på ca. 12 m2.
Plattinger er fra 2021.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med fliser, belegg, parkett og laminat.

Vegger er tekket med tapet, trepanel og malte plater.

Himlinger er tekket med malte plater.



Det er registrert noe svell i skjøter på laminat.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I 1. etasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Pipen har aldri vært feiet.
Siste tilsyn ble utført i 2023.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er avvik:

Pipen er ikke feiet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Feietjenesten fraråder fyring før skorsteinen er feiet og kontrollert.

Rønningen 34, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 797
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000





Kontroll av sotluke.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper er av tre med rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er registrert noe bruksslitasje/bruksmerker i inntrinn.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte speildører.

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerommet er fra 2017.
Dokumentasjon foreligger i form av faktura.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.

Tilstandsrapport



Det bemerkes at det ikke er fuget mellom bunnlist og baderomsplater utenfor dusjsonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det bemerkes at gulvet tilfredsstiller krav til fallforhold for lekkasjevann men ikke bruksvann iht. TEK 17.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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



Kontroll av fallforhold.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rønningen 34, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 797
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Baderommet er fra byggeår.
Vegger er tekket med tapet.
Himling er tekket med malte plater.
Gulvet er tekket med vinylbelegg.
Plastsluk i gulvet.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

Tilstandsrapport

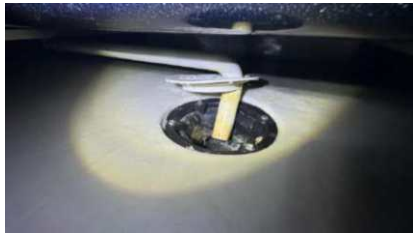
Badekar med veggmontert blandebatteri.
Baderommet har naturlig ventilering.
Laminert skrog med laminerte slette fronter.
Termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.
Det er registrert motfall mot sluken.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Kontroll av sluk.


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

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.


Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2013.
Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Integrert komfyr og platetopp.

Rønningen 34, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 797
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

Integrert kjøl/fryseskap.
Integrert oppvaskmaskin.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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


Kontroll av avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i inspeksjonsluke i gangen.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Kontroll av hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

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

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i knekott i loftsetasjen.
Merke: Oso.
Liter: 198.
Watt: 2000.
Produsert: 1991.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert i entré.
Automatsikringer, jordfeilvarsler, ringetrafo, jordfeilbryter og måler.
Overbelastningsvern 63 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 7 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler i alle gulv i 1. etasjen og på badet i loftsetasjen.

El-installasjon i hovedsak fra byggeår foruten bad/vaskerom og noe el-installasjon på kjøkken.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-installasjon i hovedsak fra byggeår foruten bad/vaskerom og noe el-installasjon på kjøkken.

Rønningen 34, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 797
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Samsvarserklæring er ikke fremvist
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæring er ikke fremvist

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 21.08.2007. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår.

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

Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drensvann og kloakk.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på bakken med ringmur av betong.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som kvikkleiresone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se rapporter fra Multiconsult for nærmere informasjon.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Rønningen 34, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 797
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

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

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

98 m²/98 m²

Enebolig: Gang, Vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Bod, 3 Soverom, Trapperom, Bad

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

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 4 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 300 000**

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

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:
Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsverdi. Dette til orientering.

Rønningen 34, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 797
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rønningen 25 ,8614 MO I RANA 147 m²	1991	5 sov	23-03-2023	5 200 000	**5 200 000**		5 200 000	**35 374**
2	Rønningen 23 ,8614 MO I RANA 109 m²	1991	3 sov	28-09-2023	3 700 000	**3 550 000**		3 550 000	**32 569**
3	Ytterenveien 20 ,8614 MO I RANA 141 m²	1920	4 sov	24-10-2022	4 700 000	**4 550 000**		4 550 000	**32 270**
4	Skaarveien 15 ,8614 MO I RANA 139 m²	1971	3 sov	07-12-2022	4 200 000	**4 200 000**		4 200 000	**30 216**
5	Åkerhåjen 10 ,8614 MO I RANA 149 m²	2000	4 sov	03-03-2021	3 500 000	**3 500 000**		3 500 000	**23 490**
6	Rønningen 35 ,8614 MO I RANA 150 m²	1976	4 sov	05-10-2020	3 250 000	**3 250 000**		3 250 000	**21 667**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.		8 669
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 232,- er lagt til grunn:	Kr.		6 232
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		28 000
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**51 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 450 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**420 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 870 000**

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.		950 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**950 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 800 000**

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

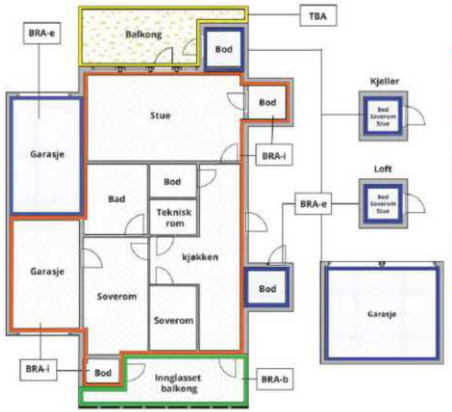
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	67			67		1	68
Loftsetasje	31			31		10	41
SUM	**98**					**11**	**109**
SUM BRA	**98**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , Bad/vaskerom, Stue/kjøkken , Bod , Soverom		
Loftsetasje	Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc, Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Det bemerkes at boden i 1. etasjen ikke er inntegnet på godkjente tegninger (søknadspliktig endring).

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	89	9
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.9.2024	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Heidi Synnøve Aronsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	131	797		0	376.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rønningen 34

Hjemmelshaver
Heidi Synnøve Aronsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ytteren med nærhet til både nye Ytteren barneskole og Ytteren idrettshall/-anlegg m/ bl.a. håndballbane og fotballbane. Kort vei også til barnehage, butikk og bensinstasjon. Umiddelbar nærhet til fine tur- og friluftsområder på Ytteren-fjellet samt kort avstand til Skillevollen Idrettspark på Båsmoen.
Fra eiendommen er det ca. 6 kilometer til sentrum av Mo i Rana.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til frittliggende boligbebyggelse iht. reguleringsplan for "Rønningen - Spira", plan-ID 8039. Ikrafttredelse 03.04.1990.

Om tomten

Eiet tomt på 376,2 m2. Tomten er opparbeidet med plen og busker.
Belegningsstein i innkjørsel.

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1991, bygd over 2 plan. Til boligen hører det med en garasje.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisk oppvarming.

Byggemåte

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

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 518 270	2024	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

Formuesverdi	År	Kommentar
879 568	2022	Beløpet gjelder bolig brukt som primærbolig. Som sekundærbolig er ligningsverdien kr. 3 342 357,-.

Rønningen 34, 8614 MO I RANA
Gnr 131 - Bnr 797
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
99 449

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				8 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass for en bil.

Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er basert på tegninger datert 30.04.1996

Standard
Garasjen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Støpt plate av betong, grunnmurer av lettklinkerblokker (leca).
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.
Renner og nedløp av metall.
Leddport av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.09.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	6	Nei
NVE	11.09.2024	Rapport: Oppdatering av kvikkleiresoner på Ytteren	Gjennomgått	45	Nei
Ambita/Infoland	27.09.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen fra Ambita, Rana kommune og HAF.	Gjennomgått	58	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	21.08.2007	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

RAPPORT

Oppdatering av kvikkleiresoner Ytteren

OPPDRAGSGIVER
NVE - Norges vassdrags- og energidirektorat

EMNE
Oppdatert vurdering av faresone for Yttrabekken Sør, Yttrabekken Nord og Brennstadmoen

DATO / REVISJON: 11. april 2023 / 00
DOKUMENTKODE: 10248202-RIG-RAP-001



Multiconsult

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt for den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult. Enhver bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn de som er godkjent skriftlig av Multiconsult, er forbudt, og Multiconsult påtar seg intet ansvar for slikt bruk. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter.

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Oppdatering av kvikkleiresoner Ytteren**	DOKUMENTKODE	10248202-RIG-RAP-001
EMNE	Oppdatert vurdering av faresone for Yttrabekken Sør, Yttrabekken Nord og Brennstadmoen	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**NVE - Norges vassdrags- og energidirektorat**	OPPDRAGSLEDER	Kjell Inge Sævdal
KONTAKTPERSON	Mads Eirik Hugo Johnsen	UTARBEIDET AV	Pernille Baustad
KOORDINATER	Sone: UTM 33 Øst: 460210 Nord: 7358560	ANSVARLIG ENHET	10234061 Geofag Helgeland Salten
GNR./BNR./SNR.	- / - / - / Rana		

SAMMENDRAG

NVE ønsker å oppdatere eksisterende kvikkleiresoner ved Ytteren i Mo i Rana i Rana kommune. Det er behov for å revidere eksisterende kvikkleiresoner 1698 Yttrabekken Nord, 1699 Yttrabekken sør og 1700 Rønningen mht. nytt tilgjengelig grunnlag og ny kvikkleireveileder 1/2019.

Det undersøkte område er ravinert av Yttrabekken, Leirhølabekken, Hestdalsbekken og deres sidebekker. Løsmassene i området består i hovedsak av leire og siltig leire. I enkelte områder kategoriseres leira som kvikkleire/sprøbruddmateriale. Kvikkleira ligger hovedsakelig noen meter under Yttrabekken.

Basert på topografi og tidligere grunnundersøkelser er sonene 1698 Yttrabekken Nord, 1699 Yttrabekken Sør og 1700 Rønningen ved Ytteren i Mo i Rana oppdatert iht. NVEs veileder nr. 1/2019. På bakgrunn av funn av sprøbruddmaterialet på nordvest-siden av Leirhølabekken er det også foreslått en ny faresone, 2832 Sjåenget.

De vurderte sonene har stor betydning for innbyggerne på Ytteren. Soneutredningen, spesielt for 1700 Rønningen, er gjort på minimalt grunnlag og er vurdert konservativt. Supplerende grunnundersøkelser kan ha stor betydning for utbredelsen av løsne- og utløpsområde, og bør vurderes for å redusere størrelsen på faresonene.

1698 Yttrabekken Nord og 1699 Yttrabekken Nord får faregradsklasse lav og konsekvensklasse alvorlig. 1700 Rønningen får faregradsklasse middels og konsekvensklasse alvorlig, mens 2832 Sjåenget får faregradsklasse lav og risikoklasse mindre alvorlig.

Etter sikring av Yttrabekken, Leirhølabekken og Hestdalsbekken i 2020/2021 vurderes det at risikoen for kvikkleireskred i området er betraktelig redusert. I sonen 1700 Rønningen er det registrert pågående erosjon ved Saghåen øst for Ytterenveien. Ved sikring av dette området kan faregradsklassen endres fra middels til lav.

Rapporten tar for seg områder tilknyttet Yttabekken, Leirhølabekken og Hestdalsbekken. Store deler av Ytteren mot øst og Båsmoen i sør ligger innenfor områder med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire og det kan ikke utelukkes fare for kvikkleireskred i disse områdene.

00	11.04.2023	Oppdatert vurdering av faresone for Yttrabekken Sør, Yttrabekken Nord og Brennstadmoen	Pernille Baustad	Kjell Inge Sævdal	Roger Kristoffersen
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 5
2 Grunnforhold 7
2.1 Områdebeskrivelse 7
2.2 Tidligere utførte grunnundersøkelser 8
2.3 Tidligere utførte geotekniske vurderinger 9
2.4 Løsmasser 9
2.5 Berg 9
3 Vurdering av områdestabilitet 11
3.1 Undersøk om det finnes registrerte faresoner i område 11
3.2 Bestem tiltakskategori 11
3.3 Gjennomgang av grunnlag – Identifikasjon av kritiske skråninger og mulig løsneområder 11
3.4 Befaring 11
3.5 Gjennomføre grunnundersøkelser 12
3.6 Vurdere aktuelle skredmekanismer og avgrens løsne- og utløpsområde 12
3.7 Evaluering av faresoner 15
3.7.1 1698 Yttrabekken Nord 15
3.7.2 1699 Yttrabekken Sør 15
3.7.3 1700 Rønningen 15
3.7.4 2832 Sjåenget 15
3.8 Klassifisering av faresoner 16
3.8.1 1698 Yttrabekken Nord 16
3.8.2 1699 Yttrabekken Sør 16
3.8.3 1700 Rønningen 17
3.8.4 2832 Sjåenget 17
3.9 Dokumenter tilstrekkelig sikkerhet 17
3.10 Meld inn faresoner og grunnundersøkelser 17
4 Konklusjon soneutredning 18
5 Referanser 19

TEGNINGER:

10248202-RIG-TEG-	001:	Tidligere grunnundersøkelser
	002:	Soneavgrensing
	600:	Profil G-G
	601:	Profil H-H
	602:	Profil I-I
	700:	Tolket lagdeling profil A-A
	701:	Tolket lagdeling profil B-B
	702:	Tolket lagdeling profil D-D
	703:	Tolket lagdeling profil E-E
	704:	Tolket lagdeling profil F-F
	705:	Tolket lagdeling profil J-J

VEDLEGG:

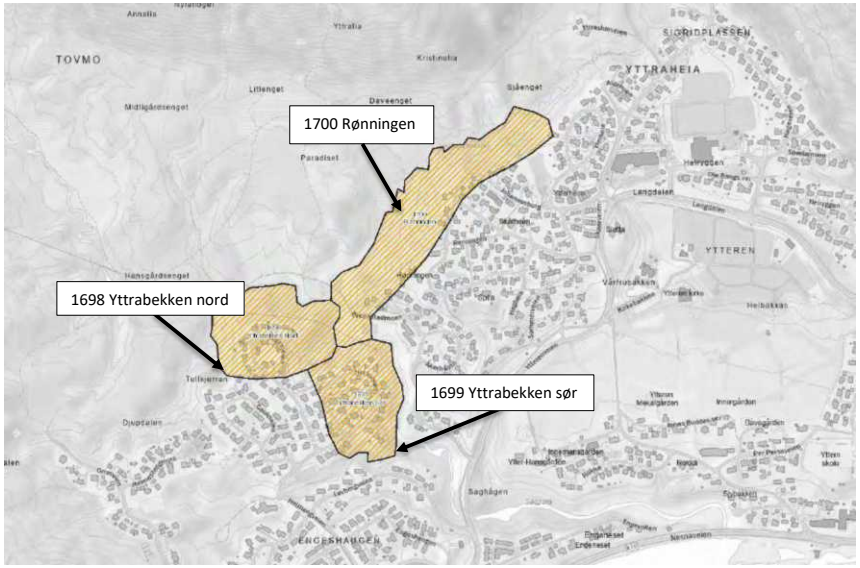
A:	Faktaark kvikkleiresone 1698 Yttrabekken Nord
B:	Faktaark kvikkleiresone 1699 Yttrabekken Sør
C:	Faktaark kvikkleiresone 1700 Rønningen
D:	Faktaark kvikkleiresone 2832 Sjåenget

1 Innledning

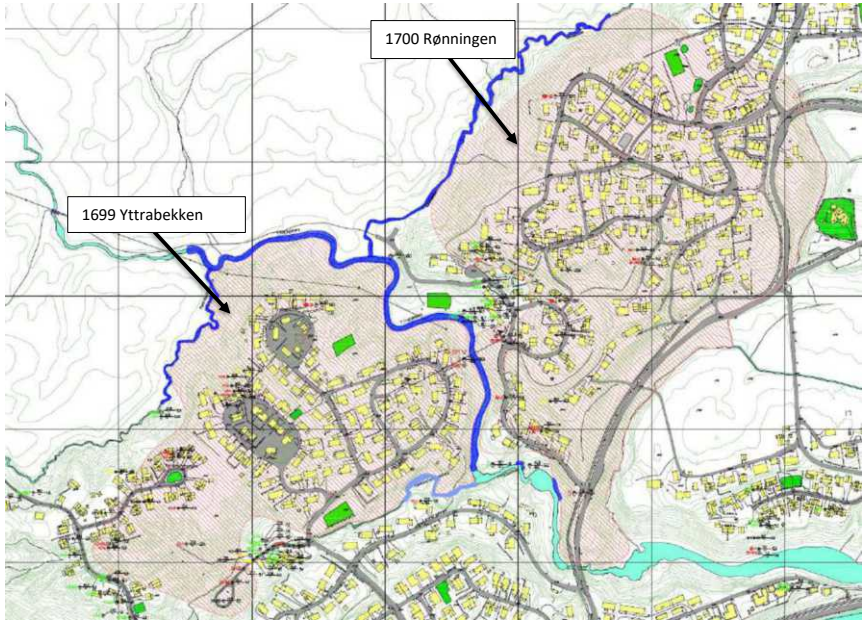
NVE ønsker å oppdatere eksisterende kvikkleiresoner ved Ytteren i Mo i Rana i Rana kommune. Det er behov for å revidere eksisterende kvikkleiresoner 1698 Yttrabekken Nord, 1699 Yttrabekken sør og 1700 Rønningen mht. nytt tilgjengelig grunnlag og ny kvikkleireveileder 1/2019 [1]. Eksisterende soner er vist i Figur 1-1.

Kvikkleiresonene har tidligere blitt revidert i forbindelse med utredning av områdestabilitet langs Yttrabekken. Utredningen ble utført av Multiconsult i 2012 på oppdrag fra Rana kommune, og omtales i rapport 414561-RIG-RAP-001 [2]. Soneendringen ble ikke meldt til NVE, da det ikke fantes noe system for innmelding av soneendringer i 2012. De reviderte sonene fra 2012 er vist i Figur 1-2.

Foreliggende rapport gir en oppdatert vurdering og klassifisering av sonene basert på eksisterende grunnlag.



Figur 1-1: Eksisterende kvikkleiresoner på Ytteren.



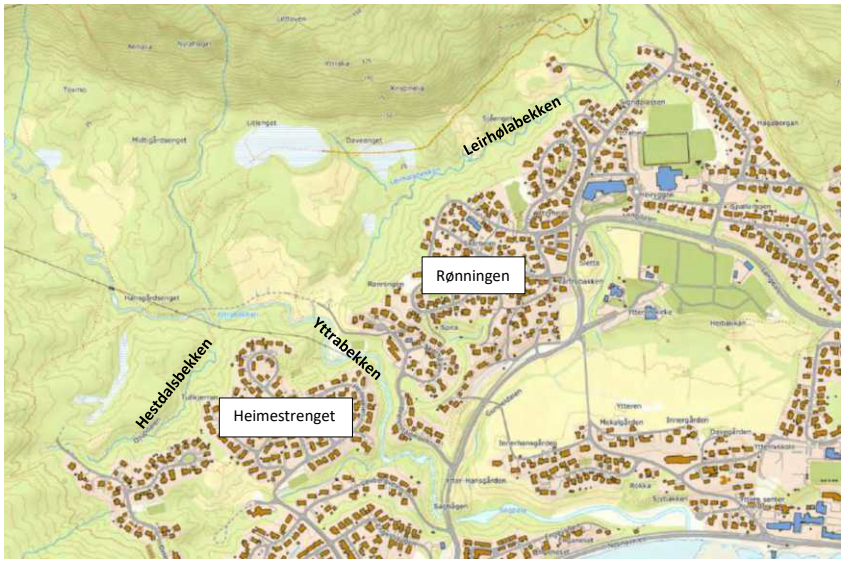
Figur 1-2: Reviderte kvikkleiresoner (ikke innmeldt til NVE) utført av Multiconsult i 2012 [2].

2 Terreng og grunnforhold

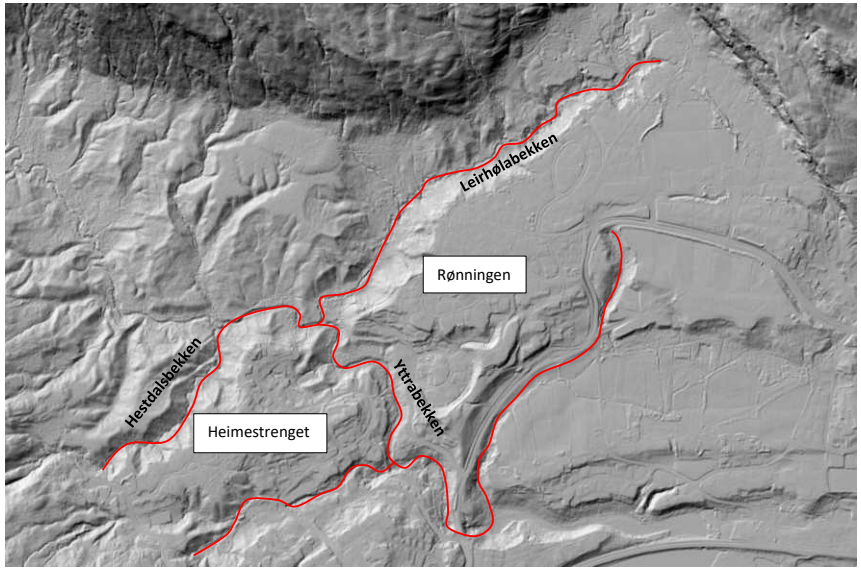
2.1 Områdebeskrivelse

Det undersøkte område er ravinert av Yttrabekken, Leirhølabekken, Hestdalsbekken og deres sidebekker. Før eroderingen startet opp vurderes området å ha vært avsatt relativt flatt på nivå med Rønningen og Heimestenget (ca. kote 40), vist i Figur 2-1. I tida etter siste istid har terrenget i område hevet seg, samtidig som bekkene har erodert seg ned i de leirige massene.

Terrenget er i dag ravineformet med flate områder mellom ravinene. De flate områdene mellom ravinene er for det meste utbygd. Figur 2-2 viser terrengmodell av området.



Figur 2-1: Oversiktskart over det undersøkte område. Fra Norgeskart.no.



Figur 2-2: Terrengmodell av det undersøkte område. Aktuelle ravinedaler markert med rødt. Fra høydetata.no.

2.2 Tidligere utførte grunnundersøkelser

Det er utført flere grunnundersøkelser i det aktuelle området. Tidligere relevante rapporter som er benyttet som grunnlag for videre vurderinger er listet opp i Tabell 2-1.

Tabell 2-1: Tidligere utførte grunnundersøkelser i området

Ref.	Rapport nr.	Utført av	År	Oppdragsnavn	Notasjon situasjonsplan
[3]	O.4323	Kummeneje	1984	Gaukevegen 22-26	K1-X
[4]	11009 nr.1	Kummeneje	1995	Heimestrengmyra, Båsmoen	K2-X
[5]	11009 nr.2	Kummeneje	1997	Heimestrengmyra, Båsmoen gate 1438	K3-X
[6]	O.4326	Kummeneje	1984	Utglidning Løvbergvn. 18	K4-X
[7]	Nr. 30618.02	Geoteam	1986	Utbyggingsområde Hansgård	G1-X
[8]	Nr. 30618.01	Geoteam	1986	Utbyggingsområde Rønningen	G2-X
[9]	Nr. 33074.1	Geoteam	1993	Nybygg Rana ungdomshjem	G3-X
[10]	Nr. 32624.01	Geoteam	1991	Boligtomt (tomt nr. 16) Rønningen, Ytteren	G4-X
[11]	Nr. 37370	Noteby	1995	Rønningen - Ytterenveien, tomt 30	N1-X
[12]	Nr. 20081080-22	NGI	2009	Kvikkleirekartlegging Mo i Rana m/omland	NGI1-X

[2]	414561-RIG-RAP-001	Multiconsult	2012	Kvikkleireområde ved Yttrabekken	MC1-X
[13]	415615-RIG-RAP-001	Multiconsult	2013	Ytteren 131/1 Mo i Rana	MC2-X
[14]	416036-RIG-RAP-001	Multiconsult	2012	Ytteren ungdomsskole og idrettshall	MC3-X
[15]	416983-RIG-RAP-001	Multiconsult	2014	VA-anlegg Ytteren	MC4-X
[16]	10209594-RIG-RAP-001	Multiconsult	2019	Tømmerhåjen barnehage	MC5-X
[17]	10218679-RIG-RAP-001	Multiconsult	2020	Skred Brennstadmoen	MC6-X
[18]	10229725-01-RIG-RAP-001	Multiconsult	2021	Båsmoveien 12 vest	MC7-X
[19]	10229725-02-RIG-RAP-001	Multiconsult	2021	Båsmoveien 12 øst	MC8-X

2.3 Tidligere utførte geotekniske vurderinger

I tillegg geotekniske grunnundersøkelser er også tidligere utførte geotekniske vurderinger i området tatt i bruk. Det vises spesielt til «414561-RIG-NOT-001 Kvikkleireområde ved Yttrabekken» fra 2012. I notatet er det utført vurdering av sikringstiltak av Yttrabekken, Leirhølabekken og Hestdalsbekken, i tillegg til en avgrensing av kvikkleireområder (ikke iht. ny veileder 1/2019).

2.4 Løsmasser

Løsmassene i området består i hovedsak av leire og siltig leire. I enkelte områder kategoriseres leira som kvikkleire/sprøbruddmateriale. Kvikkleira ligger hovedsakelig noen meter under Yttrabekken. Overdekningen over kvikkleira er god oppe i dalsidene og oppå de flate partiene ved Heimestrenget og Rønningen, se Figur 2-2.

2.5 Berg

De fleste av sonderingene i område er utført som dreietrykk, noe som ikke påviser berg ved kontrollboring. Det er derfor vanskelig å si noe om bergnivåer rundt i området.

Sør ved Yttrabekken er dreietrykksonderingene stoppet ved antatt berg på ca. kote +5, +4, -2 og -3, og det kan se ut som om at berget heller fra søt mot nord. På flatene er det boret 20 m uten å møte faste masse/berg.

2.6 Tidligere skredaktivitet

Det er tidligere registrert sig og småras i bekkeskråningene langs Yttrabekken. Også Leirhølabekken og Hestdalsbekken har vært preget av erosjon og sig.

I april 2020 gikk det er skred på Brennstadmoen og deler av veien gled ut mot Yttrabekken. Årsaken til skredet ble vurdert til å være generelt dårlig stabilitet og ble sannsynlig utløst av erosjon fra bekken i bunnen av skråninga, kombinert med høy grunnvannsstand i området som følge av lite tele i bakken og mye nedbør. I ettertid av skredet ble det utført beregninger for å sikre tilstrekkelig stabilitet under og etter sikringsarbeidene. Det henvises til rapport *10218679-RIG-RAP-002 Geoteknisk vurderingsrapport – Skred Brennstadmoen,* for nærmere beskrivelse av skredet [20].

2.7 Utførte sikringsarbeider

På bakgrunn av flere glidninger og ustabilitet langs Yttrabekken, i tillegg til resultater fra Multiconsults undersøkelser i 2011 framlagt i rapport *414561-RIG-RAP-001 Kvikkleireområde ved Yttrabekken, Vurdering av rasfare og forslag til sikringstiltak,* ble det i 2020 besluttet å gjennomføre sikringstiltak.

Sikringsarbeidet startet i 2020 og ble ferdigstilt i løpet av 2021. Yttrabekken er hevet med 1-1,5 m og erosjonssikret i bunn og sider fra kulpen og oppstrøms utløpet fra Hestdalsbekken, ca. 950 m. Det er lagt en motfylling i foten av skråningen ved kulpen nedstrøms Brennstadmoen for å sikre mot lokal erosjon. Hestdalsbekken er sikret fra utløpet i Yttrabekken og 350 m oppstrøms. Bekken er hevet med 1 m, og bunn og sidedaler er erosjonssikret med sprengsteinsmasser. Leirhølabekken er også hevet med 1 m, og sikret med sprengstein i bunn og sidedaler fra snuplassen ved Brennstadmoen og oppstrøms 630 m.

Det henvises for øvrig til rapport *201000472-8 Tiltak i vassdrag Yttrabekken-Detaljplan,* for nærmere beskrivelse av sikringstiltak [21].

3 Vurdering av områdestabilitet

Utredningen skal bekrefte eller avkrefte reell fare for områdeskred. Kapittel 3 i NVE-veilederen beskriver prosedyrer for utredning av områdeskredfare. Prosedyren er delt inn i 2 hoveddeler. Del 1 (steg 1-3) som omfatter innledende vurderinger og avgrensing av aktsomhetsområde for områdeskred. Del 2 (steg 4-11) for utredning av faresoner med tilhørende dokumentasjon.

3.1 Undersøk om det finnes registrerte faresoner i område

NVE atlas viser at området består av 3 soner, som vist tidligere i Figur 1-1 [22]. Kvikkleiresone 1698 Yttrabekken Nord, 1699 Yttrabekken Sør og 1700 Rønningen har faregrad middels, konsekvensklasse alvorlig og er plassert i risikoklasse 3. Område ligger under aktsomhetssone for marin leire.

3.2 Bestem tiltakskategori

Område består av bolighus, idrettsplasser i tillegg til skoler og barnehager i nærområdet og plasseres i tiltakskategori K4.

3.3 Gjennomgang av grunnlag – Identifikasjon av kritiske skråninger og mulig løsneområder

Topografi og grunnforhold er generelt beskrevet i kapittel 2. Det aktuelle området består i stor grad av terreng som kan være utsatt for områdeskred iht. NVEs veileder nr. 1/2019. Terrenget er brattere enn 1:20 og høydeforskjellen i skråningene er over 5 meter. Fra bunn av Yttrabekken finnes høyder opp mot 20 m og skråninger fra Yttrabekken, Hestdalsbekken og Leirhølabekken står med helning ca. 1:2,5-1:3 og stedvis brattere. Tilgjengelig grunnlag viser også at området er preget av løsmasser med omrørt fasthet $C_{u,r} \leq 1\ kPa$ (NS8015), noe som tilsier at det kan være fare for områdeskred.

3.4 Befaring

Multiconsult har ved flere anledninger vært på befaring i området. Det ble i 2020/2021 gjennomført erosjonssikring i Yttrabekken, Leirhølabekken og Hestdalsbekken. Bekkeløpene i tillegg til sidebekker ble hevet med opp til 1,0 meter og det er lite/ingen pågående erosjon. Ved Saghåen øst for Ytterenveien ble det ikke erosjonssikret, og det er observert pågående erosjon og utglidninger. Området med pågående erosjon er markert med rødt i Figur 3-1.

Ytrabekken fra Sagpøla til badekulpen ved krysset Bennstadmoen-Ytterenveien går hovedsakelig på berg. Bekken eroderer i yttersving i badekulpen ved Brennstamoen. Videre oppstrøms fra badekulpen går bekken igjen hovedsakelig på berg opp til mellom Bennstadmoen 9 og Heiloveien 18, se Figur 3-1.



Figur 3-1: Oversiktskart av bekkeløp på berg, markert med svarte markører. Pågående erosjon markert med rødt.

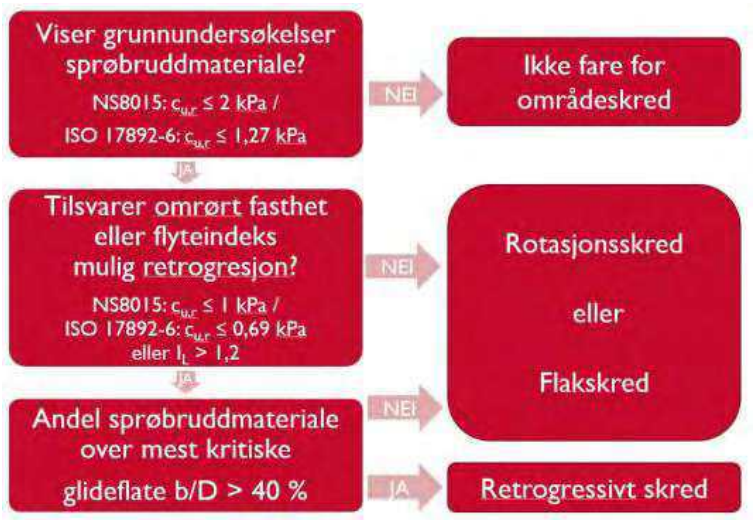
3.5 Gjennomføre grunnundersøkelser

Oppdraget tar utgangspunkt i eksisterende grunnundersøkelser i området. Tidligere grunnundersøkelser er vist i Tabell 2-1.Tabell 2-1: Tidligere utførte grunnundersøkelser i området

3.6 Vurdere aktuelle skredmekanismer og avgrens løsne- og utløpsområde

Å identifisere en reell skredmekanisme er avgjørende for størrelsen på løsne- og utløpsområdet og gjøres i henhold til NVEs veileder nr. 1/2019 kapittel 4.5. Flytskjema gitt i veileder for vurdering av aktuell skredmakanisme er gjengitt i Figur 3-2.

Utførte grunnundersøkelser har påvist sprøbruddmateriale med lavere omrørt skjærstyrke enn 0,69 kPa (ISO 17892-6). Dette medfører at man må gjøre en vurdering av andel sprøbruddmateriale over mest kritisk glideflate, b/D. Da det ikke er utført stabilitetsberegninger er b/D bestemt ved andel sprøbruddmateriale under skråningstopp, avgrenset av 1:15-linje trukket 0,25 x H under skråningsbunn, i henhold til figur 4.5 i NVEs veileder nr 1/2019.



Figur 3-2: Flytskjema for vurdering av aktuelle skredmekanismer, hentet fra NVEs veileder 1/2019, kap. 4.5.1 [1].

For vurdering av aktuelle skredmekanismer og avgrensing av løsne- og utløpsområde er flere profiler i området vurdert. Plassering av kritiske profiler er vist på tegning nr. 10248202-RIG-TEG-001 og 10248202-RIG-TEG-002. Tolket lagdeling er vist på tegning nr. -700 t.o.m 705. Tabell 3-1 oppsummerer skredmekanismer i ulike snitt.

Noen profiler mangler grunnlag for å kunne bestemme lagdeling. I disse profilene er det gjort en vurdering om det er usannsynlig eller sannsynlig at det finnes sprøbruddmateriale over 1:15-linjen i profilet. Er det usannsynlig, er rotasjonsskred vurdert som aktuell skredmekanisme. Er det sannsynlig, er retrogessivt skred vurdert som aktuell skredmekanisme. Kritiske profiler er vist på tegning nr. -600 t.o.m -602. Tabell 3-2 oppsummerer vurderte skredmekanismer i snitt uten en bestemt lagdeling.

Sonderingene i området viser et fastere topplag før sonderingsmotstanden avtar. Samtlige profiler har et topplag med antatt sand/grus på 1,0-2,0 meter. Under topplaget er det tolket/vurdert leire. Da løsneområdet i soneutredningen bestemmes av skille mellom løsmasser uten sprøbruddegenskaper og kvikkleire/sprøbruddmateriale, er det ikke tatt hensyn til at det kan være leirelag med ulike materialparametere. Dette bør vurderes nærmere ved stabilitetsberegninger samt utføres supplerende grunnundersøkelser/prøvetaking.

Tilgjengelig kartgrunnlag er fra 2018. Skråningshøyder og derav løsne- og utløpsområder i kritiske profiler er justert manuelt etter erosjonssikring og heving av bekkeløp i 2020/2021, skrevet om i kapittel 2.7.

Tabell 3-1: Oppsummering av kritiske profiler for faresonene.

Profil	Retning	Høyde, H [m]	Borpunkter benyttet for vurdering	Tolket lagdeling 10248202-RIG-TEG	Aktuell skredmekanisme	Lengde løsneområde, L [m]
A-A	Sør	16*	K2-1, K2-2, K2-3, K2-4	-700	b/D ≈ 0	L=5xH

					Rotasjonsskred	L=80
	Nord	17	K2-1, K2-2, K2-3, K2-4	-700	b/D ≤ 0,4 Rotasjonsskred	L=5xH L=85
B-B	Øst	20	K2-4, K2-6, K2-9	-701	b/D ≈ 0 Rotasjonsskred	L=5xH L=100
	Vest	7	K2-4, K2-6, K2-9	-701	b/D ≈ 0 Rotasjonsskred	L=5xH L=35
D-D	Sør	16*	MC1-2, G2-4, G2-7	-702	b/D ≈ 0 Rotasjonsskred	L=5xH L=80
	Nord	11*	MC1-2, G2-4, G2-7	-702	b/D ≈ 0 Rotasjonsskred	L=5xH L=55
E-E	Nord	23	MC1-4, G2-1, G2-2, G2-3, G2-4	-703	b/D ≥ 0,4 Retrogressivt skred	L= (1:15, 1:3) L=132
F-F	Sør	15*	NGI1-61, MC1-1	-704	b/D ≈ 0 Rotasjonsskred	L=5xH L=75
	Nord	13*	NGI1-61, MC1-1	-704	b/D ≈ 0 Rotasjonsskred	L=5xH L=65
J-J	Vest	17*	MC5-1 - MC5-7	-705	b/D ≥ 0,4 Retrogressivt skred	L=avgrenset av berg L=132

*skråningshøyden justert ca. 1,0 m på grunn av heving av bekkeløp/erosjonssikring i 2020/2021 [21].

Tabell 3-2: Oppsummering av kritiske profiler (uten lagdeling) for faresonene.

Profil	Retning	Høyde, H [m]	Borpunkter benyttet for vurdering	Terrengprofil 10248202-RIG-TEG	Kvikkleire over 1:15-linje	Lengde løsneområde, L [m]
G-G	Øst	18*	K1-1	-600	Usannsynlig (Rotasjonsskred)	L=5xH L=90
	Vest	17	K1-1	-600	Usannsynlig (Rotasjonsskred)	L=5xH L=85
H-H	Øst	18*	NGI1-62, G4-1, G4-2	-601	Sannsynlig (Retrogressivt skred)	L= (1:15) L=270
	Vest	16*	NGI1-62, G4-1, G4-2	-601	Sannsynlig (Retrogressivt skred)	L= (1:15) L=240
I-I	Øst	11*	Mangler GRUS	-602	Sannsynlig (Retrogressivt skred)	L= (1:15) L=165
	Vest	18*	Mangler GRUS (antar berg i samme kotehøyde som profil J)	-602	Sannsynlig (Retrogressivt skred)	L=avgrenset av berg L=170

*skråningshøyden justert ca. 1,0 m på grunn av heving av bekkeløp/erosjonssikring i 2020/2021 [21].

3.7 Evaluering av faresoner

3.7.1 1698 Yttrabekken Nord

Sonen 1698 Yttrabekken Nord har rotasjonsskred som skredmekanisme, og er definert ved profil A-A, G-G, og F-F. Løsneområde er satt til 5 x skråningshøyden H, og avgrenses av Hesdalsbekken i vest og Yttrabekken i nord, se Figur 3-3. Rotasjonsskred har i utgangspunktet utløpsområde $L_u = 0{,}5L$, men på grunn av det kanaliserte terrenget vurderes det at massene fra et eventuelt skred vil ha et betydelig kortere utløpsområde. Utløpsområdet for Yttrabekken Nord vurderes å ha en lengde på $0{,}2 - 0{,}3xL$.

3.7.2 1699 Yttrabekken Sør

1699 Yttrabekken Sør preges også av rotasjonsskred som skredmekanisme med løsneområde 5xH og utløpsområde $L_u = 0{,}2 - 0{,}3L$. Yttrabekken sør er definert ved profil B-B, G-G og D-D, og avgrenses av Yttrabekken i nord og en mindre side-bekk i sørøst.

3.7.3 1700 Rønningen

Sonen 1700 Rønningen defineres av profil D-D, E-E, F-F, H-H og I-I. For den sørlige delen av sonen (ned mot Yttrabekken) vurderes rotasjonsskred som aktuell skredmekanisme, men på grunn av lite grunnundersøkelser videre nordover vurderes retrogressiv skredmekanisme.

1700 Rønningen vil i utgangspunktet ha et østlig og et vestlig løsneområde. Sonen er likevel vurdert som én sone da 1:15-linjene fra skråningsbunn på østre og vestre side overlapper hverandre på Rønningen-flaten.

Området rundt Rønningen er svært kanalisert og får sonen får utløpsområde, $L_u = 3L$ langs med Leirhølabekken og Yttrabekken. I Yttrabekken vil utløpsområdet overlappe utløpsområdet fra sonene 1698 Yttrabekken Nord og 1699 Yttrabekken Sør. På øst-siden av Ytterenveien, mot Innenhansgården er det flatt og sonen får et utløpsområde $L_u = 1{,}5L$, se Figur 3-3. På bakgrunn av tilgjengelige grunnundersøkelsene i området vurderes det som usannsynlig at sprøbruddmaterialet ligger rett under terrengoverflaten. 1:15-linjen fra skråningsbunn kan avgrenses av en 1:3-linje ca. 3-5 m under terrengoverflaten og løsneområdet og derav utløpsområdet er dermed redusert noe.

Grunnlaget i sonen er begrenset, og utbredelsen av sonen er derfor konservativ. Ved supplerende grunnundersøkelser er det sannsynlig at faresonen kan reduseres.

3.7.4 2832 Sjåenget

Med bakgrunn i påvist kvikkleire/sprøbruddmateriale på nordvest-siden av Leirhølabekken, foreslås en ny faresone, «Sjåenget», se Figur 3-3. Sonen defineres av profil I-I og J-J og vurderes å ha retrogressiv skredmekanisme. Sjåenget er avgrenset av Leirhølabekken i tillegg til to sideraviner i nord og sør. I bakkant er sonen avgrenset ved antatt berg. Det ravinerte terrenget gjør at også sonen Sjåenget får utløpsområde $L_u = 3L$. I Leirhølabekken vil utløpsområdet overlappe utløpsområdet fra 1700 Rønningen.



Figur 3-3: Forslag til oppdaterte løsne- og utløpsområder for 1698 Yttrabekken Nord, 1699 Yttrabekken Sør og 1700 Rønning. 2832 Sjåenget er forslag til ny faresone.

3.8 Klassifisering av faresoner

NVE ekstern rapport nr. 9 /2020, kapittel 4, gir føringer for klassifisering av faresoner for kvikkleireskred [23]. Evalueringen skal inneholde en evaluering av faregrad-, konsekvens- og risikoklasse med dagen situasjon som utgangspunktet. Faktaark for klassifisering er gitt i vedlegg A-D.

3.8.1 1698 Yttrabekken Nord

1698 Yttrabekken Nord er tidligere klassifisert med faregrad middels, konsekvensklasse alvorlig og risikoklasse 3 [24]. Multiconsult mener det er grunnlag for å si at området er lett overkonsolidert i tillegg til at erosjonssikringen som er utført gir forbedring av stabiliteten. Dette medfører endring av faregrad fra middels til lav.

3.8.2 1699 Yttrabekken Sør

1699 Yttrabekken Sør er tidligere klassifisert med faregrad middels, konsekvensklasse alvorlig og risikoklasse 3 [24]. Multiconsult mener det er grunnlag for å si at området er lett overkonsolidert i tillegg til at erosjonssikringen som er utført gir forbedring av stabiliteten. Dette medfører endring av faregrad fra middels til lav.

3.8.3 1700 Rønningen

1700 Rønningen er tidligere klassifisert med faregrad middels, konsekvensklasse alvorlig og risikoklasse 3 [24]. Sikringen av Leirhølabekken og Yttrabekken gir forbedring i store deler av sonen. Ved Saghågen øst for Ytterenveien er det ikke utført sikringstiltak og det er pågående erosjon. Dette resulterer i at erosjonen vurderes som kraftig i faregradsevalueringen, og sonen får faregradsklasse middels. Ved erosjonssikring øst for Ytterenveien vil faregradsklassen kunne endres fra middels til lav.

Oppdatering av sonen gjør at kvikkleiresonen får stor utstrekning og berører mange boenheter. Sonen får konsekvensklasse alvorlig og havner i risikoklasse 4.

3.8.4 2832 Sjåenget

2832 Sjåenget er forslag til ny sone. Sonen er preget av lite bebyggelse og noe lavere skråningshøyder sammenlignet med kvikkleiresonene knyttet til Yttrabekken. Sjåenget er klassifisert med faregrad lav, konsekvensklasse mindre alvorlig og plasseres i risikoklasse 2.

3.9 Dokumenter tilstrekkelig sikkerhet

Det er ikke gjort beregninger i profiler som er vurdert i oppdraget. For å kunne beregne stabilitet i valgte profiler bør det utføres flere grunnundersøkelser.

3.10 Meld inn faresoner og grunnundersøkelser

Samtlige soner er lagt inn i NVEs innmeldingssystem.

4 Konklusjon soneutredning

Basert på topografi og tidligere grunnundersøkelser er sonene 1698 Yttrabekken Nord, 1699 Yttrabekken Sør og 1700 Rønningen ved Ytteren i Mo i Rana oppdatert iht. NVEs veileder nr. 1/2019. På bakgrunn av funn av sprøbruddmaterialet på nordvest-siden av Leirhølabekken er det også foreslått en ny faresone, 2832 Sjåenget.

De vurderte sonene har stor betydning for innbyggerne på Ytteren. Soneutredningen, spesielt for 1700 Rønningen, er gjort på minimalt grunnlag og er vurdert konservativt. Supplerende grunnundersøkelser kan ha stor betydning for utbredelsen av løsne- og utløpsområde, og bør vurderes for å redusere størrelsen på faresonene. Det kan også være hensiktsmessig å vurdere muligheten for å dele 1700 Rønningen i to ulike soner slik at prinsippet om at en sone representerer et separat løsneområde blir oppfylt.

Etter sikring av Yttrabekken, Leirhølabekken og Hestdalsbekken i 2020/2021 vurderes det at risikoen for kvikkleireskred i området er betraktelig redusert. I sonen 1700 Rønningen er det registrert pågående erosjon ved Saghåen øst for Ytterenveien. Ved sikring av dette området kan faregradsklassen endres fra middels til lav. Faresonen Rønningen berører mange boenheter og det bør gjennomføres sikringstiltak.

Rapporten tar for seg områder tilknyttet Yttrabekken, Leirhølabekken og Hestdalsbekken. Store deler av Ytteren mot øst og Båsmoen i sør ligger innenfor områder med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire og det kan ikke utelukkes fare for kvikkleireskred i disse områdene.

5 Referanser

[1] (NVE) Norges Vassdrag- og energidirektorat, «Sikkerhet mot kvikkleireskred: Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper, Veileder nr-1/2019», des. 2020.

[2] Multiconsult Norge AS, «414561-RIG-RAP-001 Kvikkleireområde ved Ytrabekken», 2012.

[3] Kummeneje, «O.4323 - Grunnundersøkelser Gaukevegen 22-26», 1984.

[4] Kummeneje, «11009 nr.1 - Grunnundersøkelser Heimestrengmyra, Båsmoen», 1995.

[5] Kummeneje, «11009 nr.2 - Grunnundersøkelser Heimestrengmyra, Båsmoen gate 1438», 1997.

[6] Kummeneje, «O.4326 - Grunnundersøkelser Utglidning Løvbergvn. 18», 1984.

[7] Geoteam, «Nr. 30618.02 - Grunnundersøkelser Utbyggingsområde Hansgård», 1986.

[8] Geoteam, «Nr. 30618.01 - Grunnundersøkelser Utbyggingsområde Rønningen», 1986.

[9] Geoteam, «Nr. 33074.1 - Grunnundersøkelser Nybygg Rana ungdomshjem», 1993.

[10] Geoteam, «Nr. 32624.01 - Grunnundersøkelser Boligtomt (tomt nr. 16) Rønningen, Ytteren», 1991.

[11] Noteby, «Nr. 37370 - Rønningen - Ytterenveien, tomt 30», 1995.

[12] NGI, «Nr. 20081080-22- Kvikkleireområde ved Ytrabekken», 2009.

[13] Multiconsult Norge AS, «415615-RIG-RAP-001 Ytteren 131/1 Mo i Rana», 2012.

[14] Multiconsult Norge AS, «416036-RIG-RAP-001 Ytteren ungdomsskole og idrettshall», 2012.

[15] Multiconsult Norge AS, «416983-RIG-RAP-001 VA-anlegg Ytteren», 2012.

[16] Multiconsult Norge AS, «10209594-RIG-RAP-001 Tømmerhåjen barnehage», 2019.

[17] Multiconsult Norge AS, «10218679-RIG-RAP-001 Datarapport grunnundersøkelser -Skred Brennstadmoen», 2020.

[18] Multiconsult Norge AS, «10229725-01-RIG-RAP-001 Båsmoveien 12 vest», 2021.

[19] Multiconsult Norge AS, «10229725-02-RIG-RAP-001 Båsmoveien 12 øst», 2021.

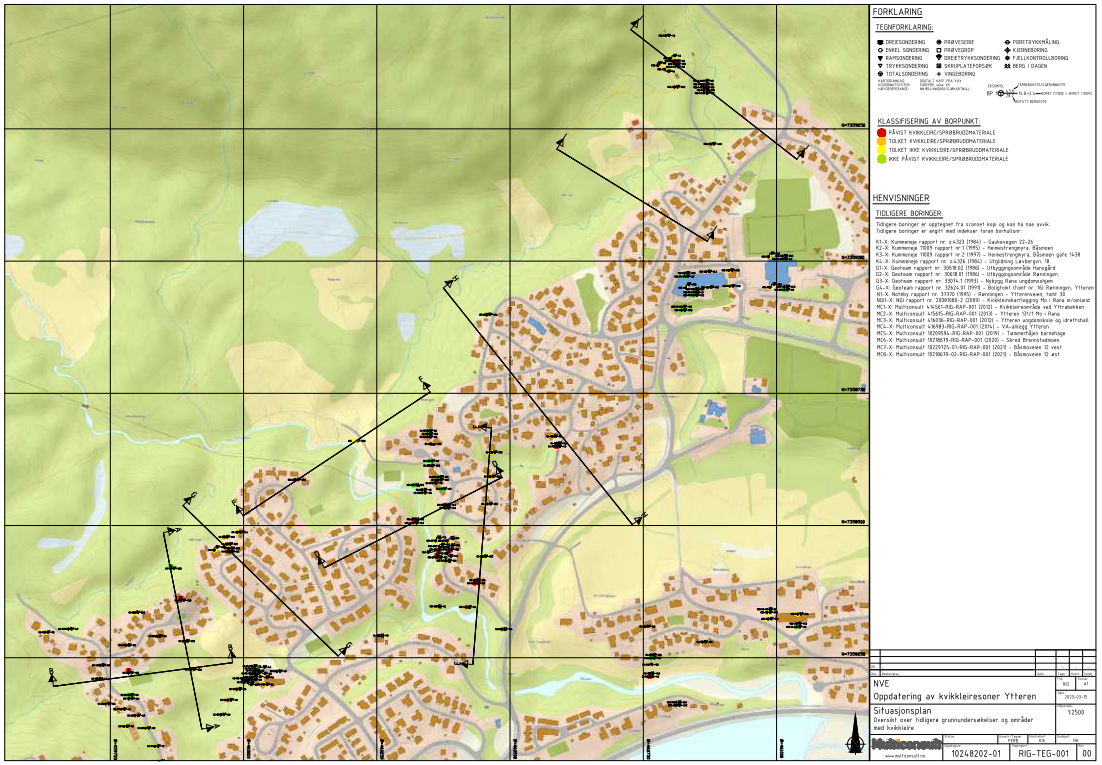
[20] Multiconsult Norge AS, «10218679-RIG-RAP-002 Geoteknisk vurderingsrapport - Skred Brennstadmoen», 2020.

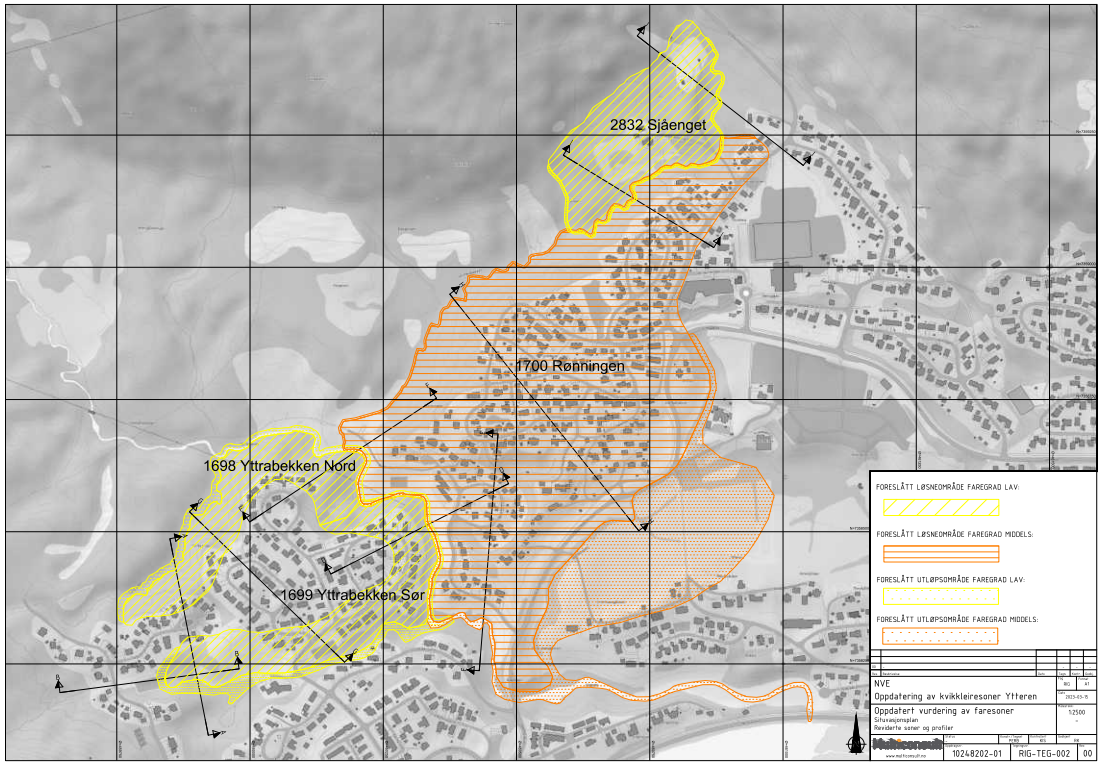
[21] NVE, «201000472-8 Tiltak i vassdrag», jan. 2013.

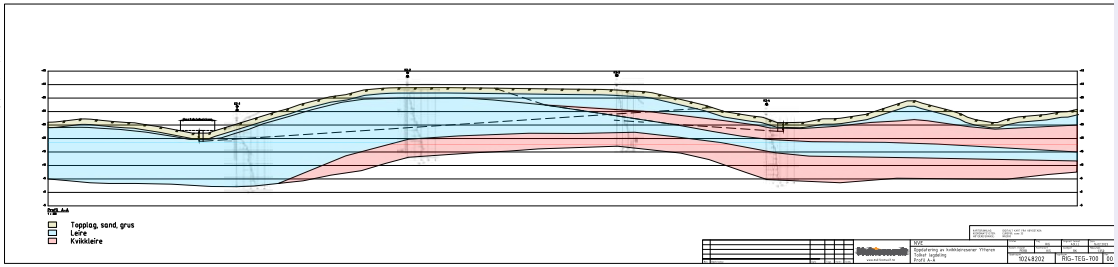
[22] N. Norges Vassdrag- og energidirektorat, «NVE atlas». [Online]. Tilgjengelig på: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

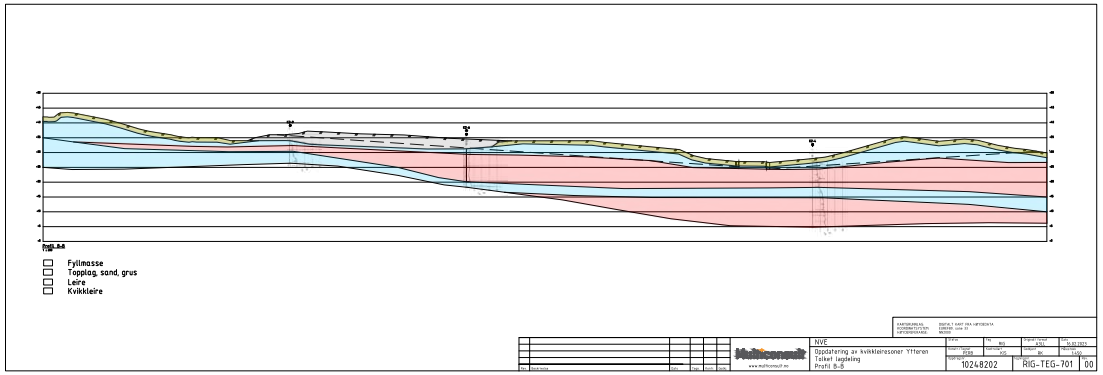
[23] Norges vassdrags- og energidirektorat, «Ekstern rapport nr. 9/2020 Oversiktskartlegging og klassifisering av faregrad, konsekvens og risiko for kvikkleireskred», Oslo, 2020.

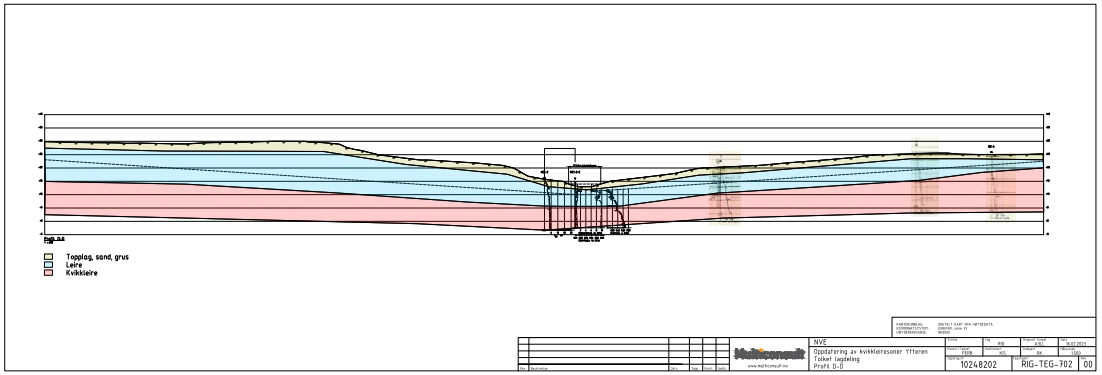
[24] NVE, «Kvikkleiresonekart NVE Atlas». [Online]. Tilgjengelig på: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire


FORKLARING
TEGNFORKLARING:
DREIESONDERING
ENKEL SONDERING
RAMSONDERING
TRYKKSONDERING
TOTALSONDERING
PRØVESERIE
PRØVEGROP
DREIETRYKKSONDERING
SKRUPLATETEPDSØK
VINGEBORING
PORETRYKKMÅLING
KJERNEBORING
FJELLKONTROLLBORING
BERG I DAGEN
KLASSIFISERING AV BORPUNKT:
PÅVIST KVIKKLERE/SPRØBRUDDMATERIALE
TOLKET KVIKKLERE/SPRØBRUDDMATERIALE
TOLKET IKKE KVIKKLERE/SPRØBRUDDMATERIALE
IKKE PÅVIST KVIKKLERE/SPRØBRUDDMATERIALE
HENVISNINGER
TIDLIGERE BORINGER:
Tidligere boringer er opptegnet fra scannet kopi og kan ha noe avvik.
Tidligere boringer er angitt med indekser foran bortelluer:
K1-X: Kummenje rapport nr. s.4.523 (1984) – Gaahengen 22-24
K2-X: Kummenje 1989 rapport nr 1 (1993) – Heimestrengnera, Båsmoen
K3-X: Kummenje 1989 rapport nr 2 (1993) – Heimestrengnera, Båsmoen gaht 1438
K4-X: Kummenje rapport nr. s.4.324 (1984) – Utgildning Lavbergvn. 18
G1-X: Geoteam rapport nr. 300.18.02 (1986) – Utbyggingsområde Hanggård
G2-X: Geoteam rapport nr. 3008.81 (1986) – Utbyggingsområde Rønningen
G3-X: Geoteam rapport nr. 3107-1 (1993) – Nybygg Rana ungdomsskjem
G4-X: Geoteam rapport nr. 32624.31 1999 – Boligfelt Øvert nr. 161 Rønningen, Ytteren
N1-X: Norkoy rapport nr. 33705 (1970) – Rønningen – Ytterenveien, hamt 39
NGI-X: NGI rapport nr. 20010083-2 (2001) – Kvikkleinekartlegging Mo i Rana kriterland
MC1-X: Multiconsult 145615-RIG-RAP-001 (2012) – Yttrabekken 1700 Rønningen
MC2-X: Multiconsult 145615-RIG-RAP-001 (2012) – Yttrabekken 1700 Rønningen
MC3-X: Multiconsult 149336-RIG-RAP-001 (2012) – Ytteren ungdomsskole og idrettshall
MC4-X: Multiconsult 149615-RIG-RAP-001 (2014) – VA-anlegg Ytteren
MC5-X: Multiconsult 182095RA-RIG-RAP-001 (2019) – Tannerhåjen barnehage
MC6-X: Multiconsult 182786TR-RIG-RAP-001 (2020) – Sørvet Brannstasjoner
MC7-X: Multiconsult 182293725-01-RIG-RAP-001 (2021) – Båsmoveien 12 vest
MC8-X: Multiconsult 182786TR-02-RIG-RAP-001 (2021) – Båsmoveien 12 øst
NVE
Oppdatering av kvikkleiresoner Ytteren
Situasjonsplan
Oversikt over tidligere grunnundersøkelser og områder med kvikkleire
1:2500
1024B202-01
RIG-TEG-001
00

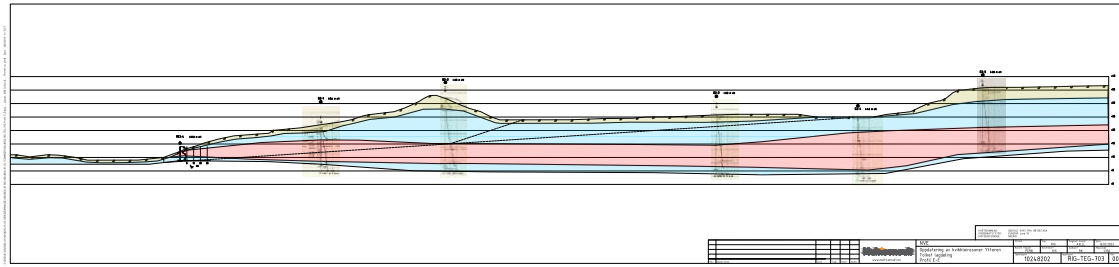

2832 Sjøenget
1700 Rønningen
1698 Yttrabekken Nord
1699 Yttrabekken Sør
FORESLÅTT LØSNEOMRÅDE FAREGRAD LAV:
FORESLÅTT LØSNEOMRÅDE FAREGRAD MIDDELS:
FORESLÅTT UTLØPSOMRÅDE FAREGRAD LAV:
FORESLÅTT UTLØPSOMRÅDE FAREGRAD MIDDELS:
NVE
Oppdatering av kvikkleiresoner Ytteren
Oppdatert vurdering av faresoner
Situasjonsplan
Reviderte soner og profiler
1:2500
1024B202-01
RIG-TEG-002
00


Topplag, sand, grus
Leire
Kvikkleire

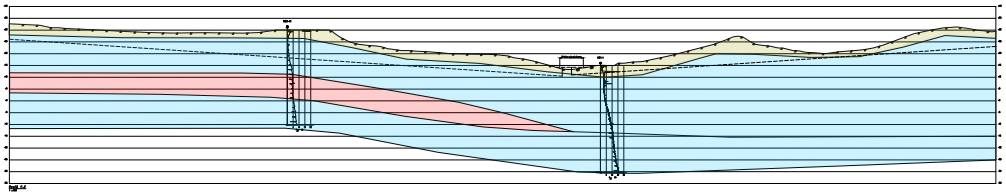

Fyllmasse
Topplag, sand, grus
Leire
Kvikkleire



NVE
Oppdatering av kvikkleresoner Ytteren
Tolkart lagdeling
Profil D-D'
10248202
RIG-TEG-702
00



NVE
Oppdatering av kvikkleresoner Ytteren
Tolkart lagdeling
Profil E-E'
10248202
RIG-TEG-703
00

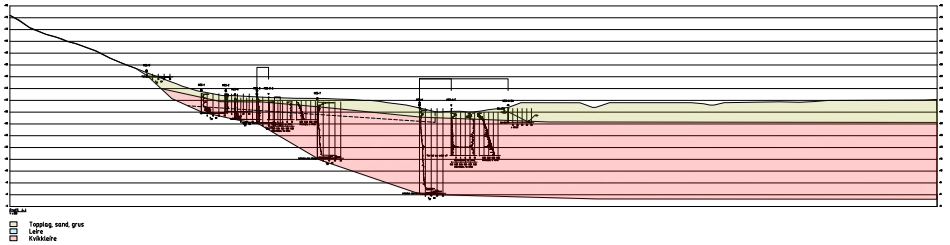


KARTGRUNNLAG: DIGITALT KART FRA HØYDEDATA
KOORDINATSYSTEM: EUREF89, sone 33
HØYDEREFERANSE: NN2000

Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.	

Multiconsult
www.multiconsult.no

NVE	Status	Fag: RIG	Original i format: A3L	Dato: 16.02.2023
Oppdatering kvikkleiresoner Ytteren	Konstr./Tegnet: PERB	Kontrollert: KIS	Godkjent: RK	Målestokk: 1:800
Tolket Lagdeling	Oppdragsnr.: 10248202	Dokumentnr.: RIG-TEG-704	Rev.: 00	
Profil F-F				

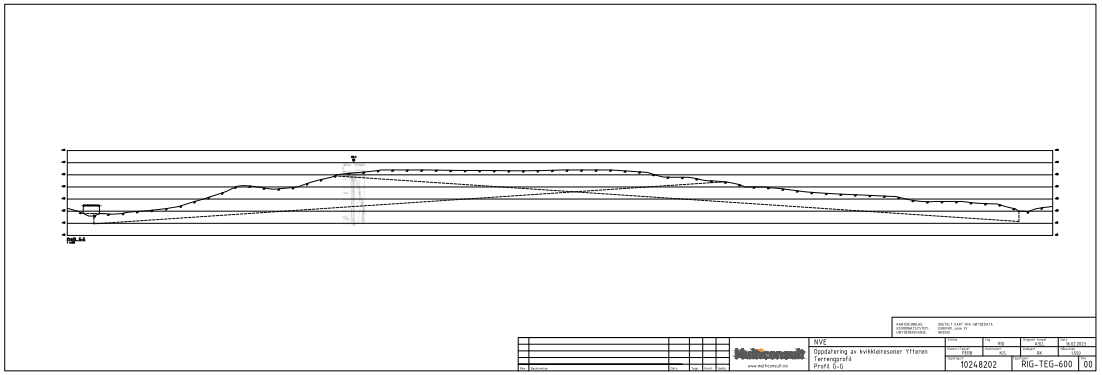


KARTGRUNNLAG: DIGITALT KART FRA HØYDEDATA
KOORDINATSYSTEM: EUREF89, sone 33
HØYDEREFERANSE: NN2000

Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.	

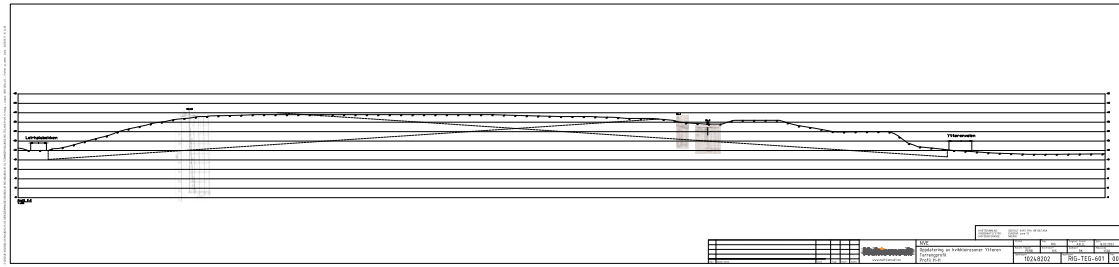
Multiconsult
www.multiconsult.no

NVE	Status	Fag: RIG	Original i format: A3L	Dato: 16.02.2023
Oppdatering kvikkleiresoner Ytteren	Konstr./Tegnet: PERB	Kontrollert: KIS	Godkjent: RK	Målestokk: 1:800
Tolket Lagdeling	Oppdragsnr.: 10248202	Dokumentnr.: RIG-TEG-705	Rev.: 00	
Profil J-J				



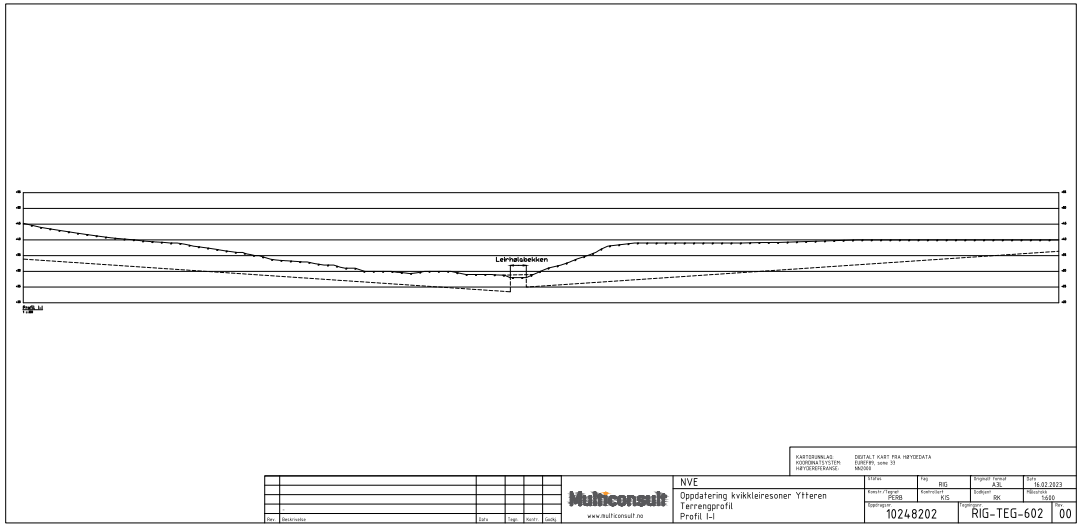
Rev.	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.	Godkj.	Dato		

Multiconsult	NVE Oppdatering av kvikkleresoner Yttersjø Terrengprofil Profil G-G				
www.multiconsult.no		Oppdragsnr. 10248202	Dokumentnr. RIG-TEG-600	Rev. 00	



Rev.	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.	Godkj.	Dato		

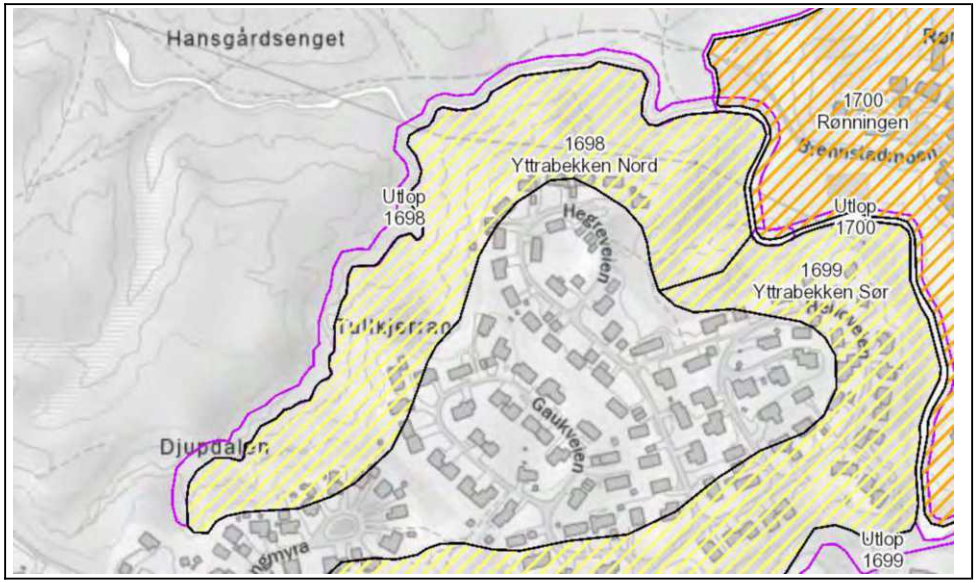
Multiconsult	NVE Oppdatering av kvikkleresoner Yttersjø Terrengprofil Profil H-H				
www.multiconsult.no		Oppdragsnr. 10248202	Dokumentnr. RIG-TEG-601	Rev. 00	



Vedlegg A
Faktaark kvikkleiresone 1698 «Yttrabekken Nord»

Kvikkleiresone 1698: Yttrabekken Nord - Kommune: Rana

Faregradklasse	Lav
Konsekvensklasse	Alvorlig
Risikoklasse	2
Grunnforhold	Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert
Sonestatus	Enkel undersøkelse
Opprettet	21.12.2009
Sist oppdatert	17.3.2023
Sist oppdatert av	MULTICONSULT NORGE AS



Bemerkninger

Bedre oversikt over løsmassenes beskaffenhet utstrekning av materialer med sprøbruddegenskaper samt bestemmelse av poretrykksforholdene trengs for å kunne foreta en mer pålitelig vurdering av faregraden i området. Følgende undersøkelser foreslås utført : 1. 1-2 dreietrykksonderinger 2. 1 CPTU-sondering 3. 1 prøveserie 4. poretrykksmålere i to nivå

Yttrabekken, Leirhølabekken og Hestdalsbekken ble erosjonssikret av NVE i 2021 (Tiltaksnr 10667).

Bemerkninger

Oppdatert faregrad etter sikring, innmelding av grunnundersøkelser til NADAG og ny vurdering av løsne- og utløpsområde er utført av Multiconsult på oppdrag fra NVE i starten av 2023.

Referanser

Norges Geotekniske Institutt. Kvikkleirekartlegging av kartbladene Mo i Rana- 1927 I, Elsfjord- 1927 III & Storforshei- 2027 IV. Grunnundersøkelser. Rapport 20081080-00-9-R, datert 11.12.2009.

Fareberegning

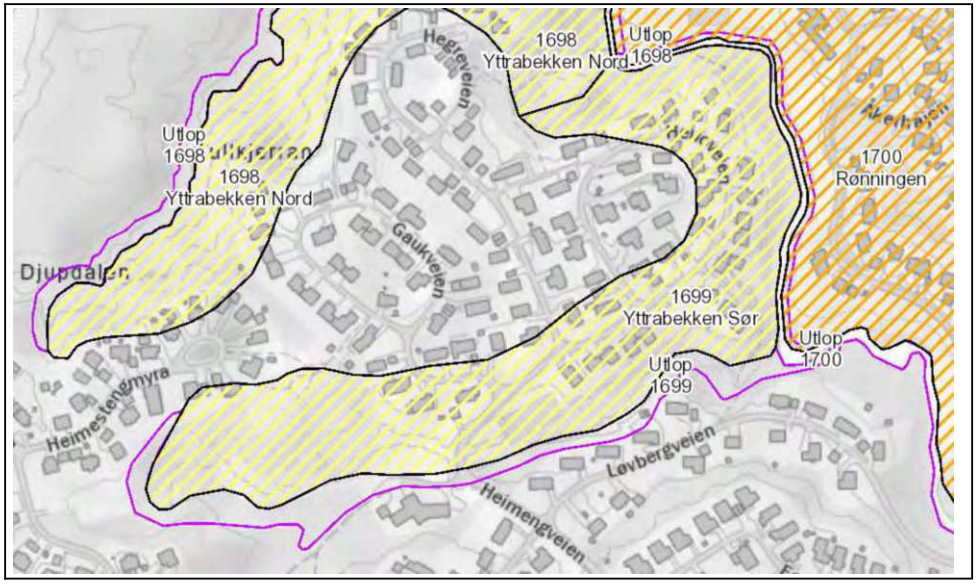
Faktor	Beskrivelse	Faregrad	Score	Vekt	Poeng
Skredaktivitet	Område er kraftig ravinert av Yttrabekken, og det er sannsynlig a det har gått flere ras i område tidligere. Registrert noen utglidninger i nyere tid.	Noe	2	1	2
Skråningshøyde i meter	Total høydeforskjell fra toppen av sonen og ned til Yttrabekken, er ca. 19 m.	15-20	1	2	2
Forkonsolidering pga terrengsenkning	Vurderes som lett overkonsolidert basert på tolkning av CPTU og ødometerforsøk. Vurderer OCR 1,2-1,5 som en konservativ vurdering.	1,2-1,5	2	2	4
Poretrykk	Ingen/lite poretrykksmålere i området. Ingen indikasjon på poreovertrykk ved tidligere befaring.	Hydrostatisk	0	3	0
Kvikkleiremektighet	Mektigheten av kvikk/sprøe masser er i området vurdert å være H/2-H/4.	H/4-H/2	2	2	4
Sensitivitet	Antatt i intervallet 30-100.	30-100	2	1	2
Erosjon	Det er gjort tiltak for å hindre erosjon.	Ingen	0	3	0
Inngrep	I forbindelse med utbygging av området er topper nedplanert, enkelte raviner gjenfylt og mindre bekkeløp lagt i rør. Dette vurderes å medføre forbedring stabiliteten.	Liten forbedring	-1	3	-3
Total poengsum					11
Prosent av maks					21.57
Sist oppdatert	10.3.2023				

Konsekvensberegning					
Faktor	Beskrivelse	Konsekvens	Score	Vekt	Poeng
Boligenheter	12 bolighus.	Tett > 5	3	4	12
Næringsbygg	Ingen.	Ingen	0	3	0
Annen bebyggelse	Ingen.	Ingen	0	1	0
Veier	Ingen.	<100	0	2	0
Toglinje	Ingen.	Ingen	0	2	0
Kraftnett	Ca. 300 m med distribusjonsnett.	Distribusjon	1	1	1
Oppdemning	Lite vannføring. Utglidning i Yttrabekken vil trolig være av begrenset omfang. Overløp vil kunne kontrolleres.	Ingen	0	2	0
Total poengsum					13
Prosent av maks					28.89
Sist oppdatert	21.12.2009				

Vedlegg B
Faktaark kvikkleiresone 1699 «Yttrabekken Sør»

Kvikkleiresone 1699: Yttrabekken Sør - Kommune: Rana

Faregradklasse	Lav
Konsekvensklasse	Alvorlig
Risikoklasse	2
Grunnforhold	Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert
Sonestatus	Enkel undersøkelse
Opprettet	21.12.2009
Sist oppdatert	17.3.2023
Sist oppdatert av	MULTICONSULT NORGE AS



Bemerkninger

Bedre oversikt over løsmassenes beskaffenhet utstrekning av materialer med sprøbruddegenskaper samt bestemmelse av poretrykksforholdene trengs for å kunne foreta en mer pålitelig vurdering av faregraden i området. Følgende undersøkelser foreslås utført : 1. 1-2 dreietrykksonderinger 2. 1 CPTU-sondering 3. 1 prøveserie 4. poretrykksmålere i to nivå

Yttrabekken, Leirhølabekken og Hestdalsbekken ble erosjonssikret av NVE i 2021 (Tiltaksnr 10667).

Bemerkninger

Oppdatert faregrad etter sikring, innmelding av grunnundersøkelser til NADAG og ny vurdering av løsne- og utløpsområde er utført av Multiconsult på oppdrag fra NVE i starten av 2023.

Referanser

Norges Geotekniske Institutt. Kvikkleirekartlegging av kartbladene Mo i Rana- 1927 I, Elsfjord- 1927 III & Storforshei- 2027 IV. Grunnundersøkelser. Rapport 20081080-00-9-R, datert 11.12.2009.

Fareberegning

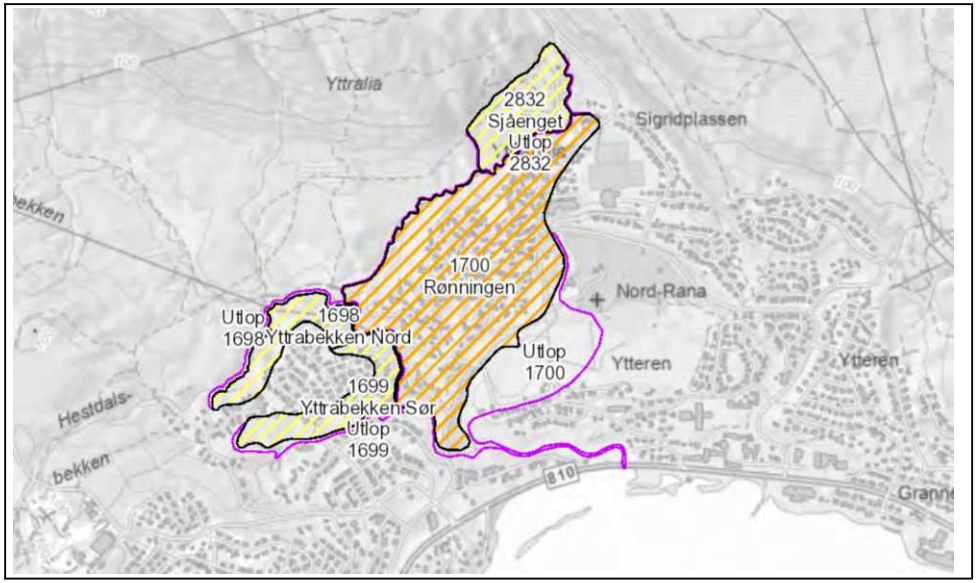
Faktor	Beskrivelse	Faregrad	Score	Vekt	Poeng
Skredaktivitet	Område er kraftig ravinert av Yttrabekken, og det er sannsynlig a det hat gått flere ras i område tidligere. Registrert noen utglidninger i nyere tid.	Noe	2	1	2
Skråningshøyde i meter	Skråningshøyder opp mot 20 m.	15-20	1	2	2
Forkonsolidering pga terrengsenkning	Vurderes som lett overkonsolidert basert på tolkning av CPTU og ødometerforsøk. Vurderer OCR 1,2-1,5 som en konservativ vurdering.	1,2-1,5	2	2	4
Poretrykk	Ingen/lite poretrykksmålere i området. Ingen indikasjon på poreovertrykk ved tidligere befaring.	Hydrostatisk	0	3	0
Kvikkleiremektighet	Mektigheten av kvikk/sprøe masser er i området vurdert å være H/2-H/4.	H/4-H/2	2	2	4
Sensitivitet	Antatt i intervallet 30-100.	30-100	2	1	2
Erosjon	Yttrabekken er erosjonssikret. Bekkedal renner store deler på fjell i sørøst.	Ingen	0	3	0
Inngrep	I forbindelse med utbygging av området er topper nedplanert, enkelte raviner gjenfylt og mindre bekkeløp lagt i rør. Dette vurderes å medføre forbedring stabiliteten.	Liten forbedring	-1	3	-3
Total poengsum					11
Prosent av maks					21.57
Sist oppdatert	17.3.2023				

Konsekvensberegning					
Faktor	Beskrivelse	Konsekvens	Score	Vekt	Poeng
Boligenheter	I overkant av 30 boliger.	Tett > 5	3	4	12
Næringsbygg	Ingen.	Ingen	0	3	0
Annen bebyggelse	Ingen.	Ingen	0	1	0
Veier	Kommunal vei.	<100	0	2	0
Toglinje	Ingen.	Ingen	0	2	0
Kraftnett	Ca. 50 m med distribusjonsnett.	Distribusjon	1	1	1
Oppdemning	Lite vannføring. Utglidning i Yttrabekken vil trolig være av begrenset omfang. Overløp vil kunne kontrolleres.	Ingen	0	2	0
Total poengsum					13
Prosent av maks					28.89
Sist oppdatert	21.12.2009				

Vedlegg C
Faktaark kvikkleiresone 1700 «Rønningen»

Kvikkleiresone 1700: Rønningen - Kommune: Rana

Faregradklasse	Middels
Konsekvensklasse	Alvorlig
Risikoklasse	4
Grunnforhold	Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert
Sonestatus	Supplerende undersøkelser/stabilitetsberegning
Opprettet	21.12.2009
Sist oppdatert	17.3.2023
Sist oppdatert av	MULTICONSULT NORGE AS



Bemerkninger

Sonen ble opprettet av NGI i forbindelse med oversiktskartlegging i 2009. Den opprinnelige sonen var basert på 2-3 borpunkter.
Multiconsult utførte nye grunnundersøkelser i sonen i 2012 på oppdrag fra Rana kommune. Det ble gjort ny faregradsklassifisering av sonen og vurdert behov for sikring langs bekker i området. Sonegrensene er utvidet av NVE iht. forslaget fra Multiconsult 414561-RIG-NOT-001.

Yttrabekken, Leirhølabekken og Hestdalsbekken ble erosjonssikret av NVE i 2021 (Tiltaksnr 10667).

Bemerkninger

Oppdatert faregrad etter sikring, innmelding av grunnundersøkelser til NADAG og ny vurdering av løsne- og utløpsområde er utført av Multiconsult på oppdrag fra NVE i starten av 2023.

Referanser

Norges Geotekniske Institutt. Kvikkleirekartlegging av kartbladene Mo i Rana- 1927 I, Elsfjord- 1927 III & Storforshei- 2027 IV. Grunnundersøkelser. Rapport 20081080-00-9-R, datert 11.12.2009.

Multiconsult 414561-RIG-RAP-001, grunnundersøking datarapport, datert 14.2.2012

Multiconsult 414561-RIG-NOT-001, vurdering av sikringstiltak, datert 13.4.2012

NVE 10667 Yttrabekken, Detaljplan datert 4.1.2023

Fareberegning

Faktor	Beskrivelse	Faregrad	Score	Vekt	Poeng
Skredaktivitet	Område er kraftig ravinert av Yttrabekken og Leirhølabekken, og det er sannsynlig a det har gått flere ras i område tidligere. Flere utglidninger i Leirhølabekken. Skred ved Bennstadmoen i 2020.	Høy	3	1	3
Skråningshøyde i meter	Total høydeforskjell fra toppen av sonen ogned til Ytrabekken/ Leirhølabekken, er ca. 25 m.	20-30	2	2	4
Forkonsolidering pga terrengsenkning	Basert på tolking av CPTU-sonderingene ogødometerforsøk vurderes skråninga å være lett overkonsolidert. Vurderer OCR 1,2-1,5 som en konservativ vurdering.	1,2-1,5	2	2	4
Poretrykk	Poretrykksmåling i Brennstadmoen 34 og Brennstadmoen 23 indikerer hydrostatisk poretrykk fra 1-2 m under terreng.	Hydrostatisk	0	3	0
Kvikkleiremektighet	Mektigheten av kvikke/ sensitive masser er i området vurdert å være H/2-H/4.	H/4-H/2	2	2	4
Sensitivitet	Registrert sensitivitet i sprøbruddmateriale ligger generelt mellom 20 og 40.	30-100	2	1	2
Erosjon	Sikringen av Leirhølabekken og Yttrabekken gir forbedring i store deler av sonen. Ved	Kraftig	3	3	9

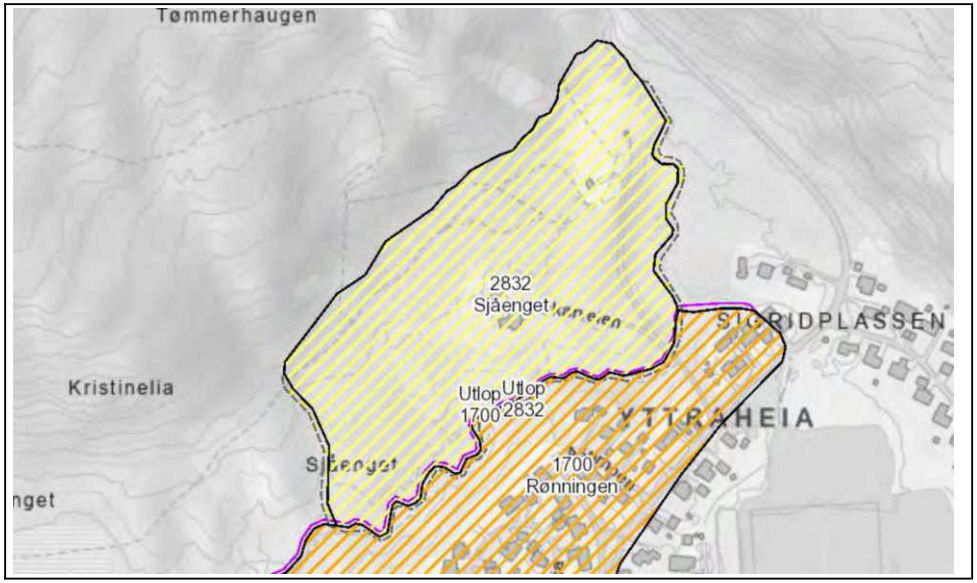
Fareberegning					
	Saghågen øst for Ytterenveien er det ikke utført sikringstiltak og det er pågående erosjon.				
Inngrep	Sikringen av Leirhølabekken og Yttrabekken gir forbedring i store deler av sonen.	Liten forbedring	-1	3	-3
Total poengsum					23
Prosent av maks					45.10
Sist oppdatert	17.3.2023				

Konsekvensberegning					
Faktor	Beskrivelse	Konsekvens	Score	Vekt	Poeng
Boligenheter	Tett bebyggelse	Tett > 5	3	4	12
Næringsbygg	Sykehjem servicesenter, driftsbygninger og næringsbygg i området.	>50	3	3	9
Annen bebyggelse	Ingen annen bebyggelse.	Ingen	0	1	0
Veier	Kommunale veier.	<100	0	2	0
Toglinje	Ingen.	Ingen	0	2	0
Kraftnett	Antatt distribusjonsnett.	Distribusjon	1	1	1
Oppdemning	Lite vannføring. Utglidning i Leirhølabekken vil trolig være av begrenset omfang. Overløp vil kunne kontrolleres.	Ingen	0	2	0
Total poengsum					22
Prosent av maks					48.89
Sist oppdatert	17.3.2023				

Vedlegg D
Faktaark kvikkleiresone 2832 «Sjåenget»

Kvikkleiresone 2832: Sjåenget - Kommune: Rana

Faregradklasse	Lav
Konsekvensklasse	Mindre alvorlig
Risikoklasse	1
Grunnforhold	Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert
Sonestatus	Enkel undersøkelse
Opprettet	24.2.2023
Sist oppdatert	17.3.2023
Sist oppdatert av	MULTICONSULT NORGE AS



Bemerkninger

Multiconsult oppdaget sprøbruddmateriale i forbindelse med regulering av Tømmerhåjen barnehage i 2020. Det ble gjort beregninger som viste sikkerhetsfaktor over 1,4.

Multiconsult har ved oppdrag for NVE i 2023 vurdert at det finnes risiko for områdeskred.

Referanser

Fareberegning

Faktor	Beskrivelse	Faregrad	Score	Vekt	Poeng
Skredaktivitet	Ingen registrerte skred i området.	Ingen	0	1	0
Skråningshøyde i meter	Skråningshøyde i overkant av 10 m.	<15	0	2	0
Forkonsolidering pga terrengsenkning	Basert på tolkning av CPTU-sonderingene og ødometerforsøk vurderes skråninga å være lett overkonsolidert. OCR vurdert som 1,2-1,5.	1,2-1,5	2	2	4
Poretrykk	Poreovertrykk. ca. 0,3-0,6 kPa.	-(0-20)	-1	3	-3
Kvikkleiremektighet	Mellom 2-4 m tykkelse.	H/4-H/2	2	2	4
Sensitivitet	Sensitivitet ca. 25.	20-30	1	1	1
Erosjon	Store deler av Leirhølabekken er erosjonssikert.	Lite	1	3	3
Inngrep	Liten forbedring etter erosjonssikring/heving av leirhølabekken.	Liten forbedring	-1	3	-3
Total poengsum					6
Prosent av maks					11.76
Sist oppdatert	24.2.2023				

Konsekvensberegning

Faktor	Beskrivelse	Konsekvens	Score	Vekt	Poeng
Boligenheter	4 eneboliger i området.	Spredt ≤ 5	1	4	4
Næringsbygg	Ingen næringsbygg i området.	Ingen	0	3	0
Annen bebyggelse	Ingen annet bebyggelse i området.	Ingen	0	1	0
Veier	Ingen.	<100	0	2	0
Toglinje	Ingen toglinjer.	Ingen	0	2	0
Kraftnett	4 master.	Lokal	0	1	0
Oppdemning	Lite sannsynelighet for oppdemming.	Ingen	0	2	0
Total poengsum					4
Prosent av maks					8.89
Sist oppdatert	24.2.2023				

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 25.09.2024
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 109610**

ARONSEN HEIDI SYNNØVE
Rønningen 34

8614 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i RØNNINGEN 34, 8614 MO I RANA.

Navn nettkunde:	ARONSEN HEIDI SYNNØVE
Målernummer:	6970631404411752
Anlegget ble sist kontrollert:	21.08.2007
Kontrollresultat:	Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

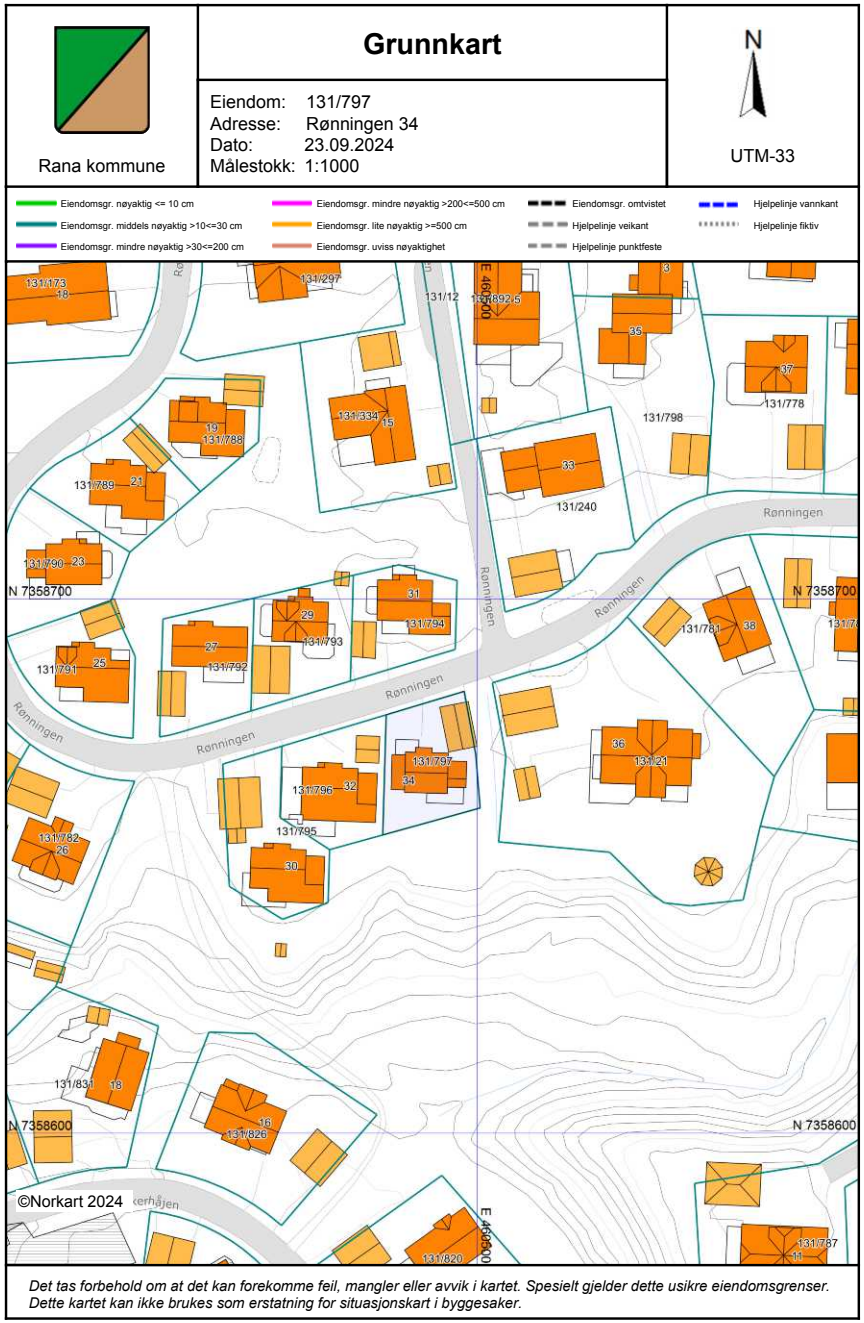
Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

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

Org.nr.: 917 424 799



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

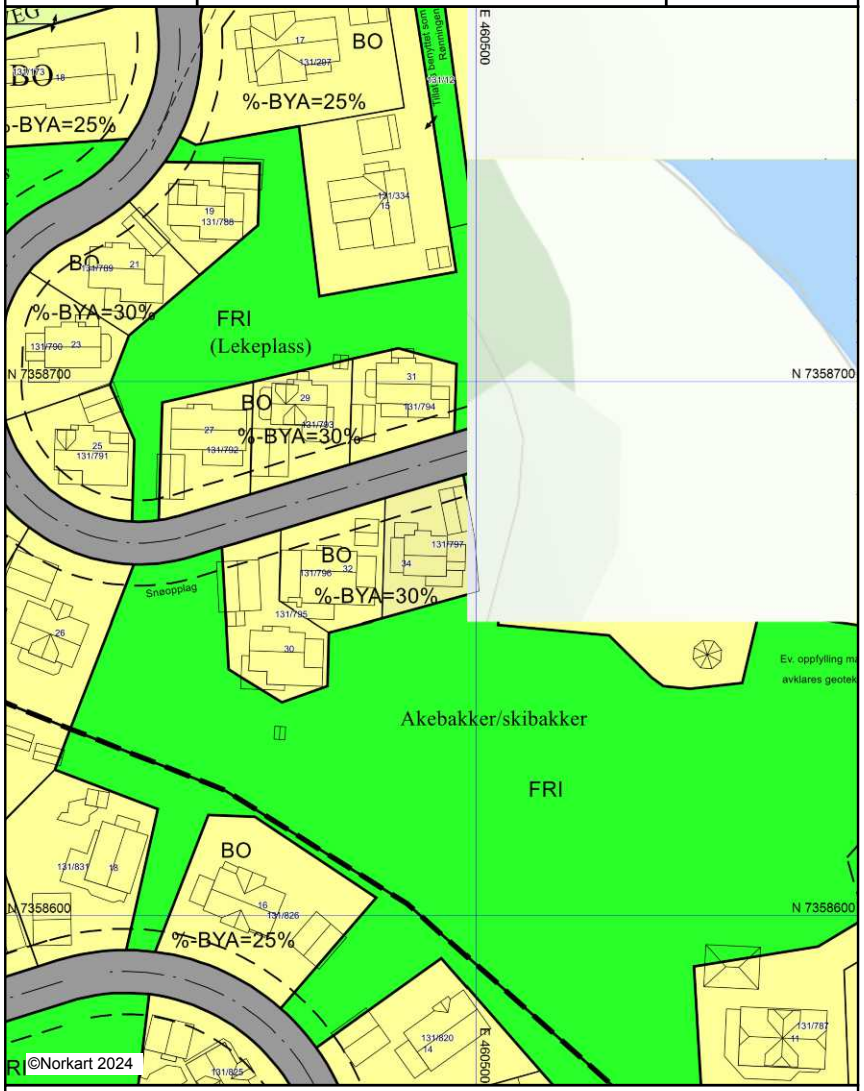
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 131/797
Adresse: Rønningen 34
Dato: 23.09.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Friluftsområde (på land)
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Område med annen særskilt angitt fare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

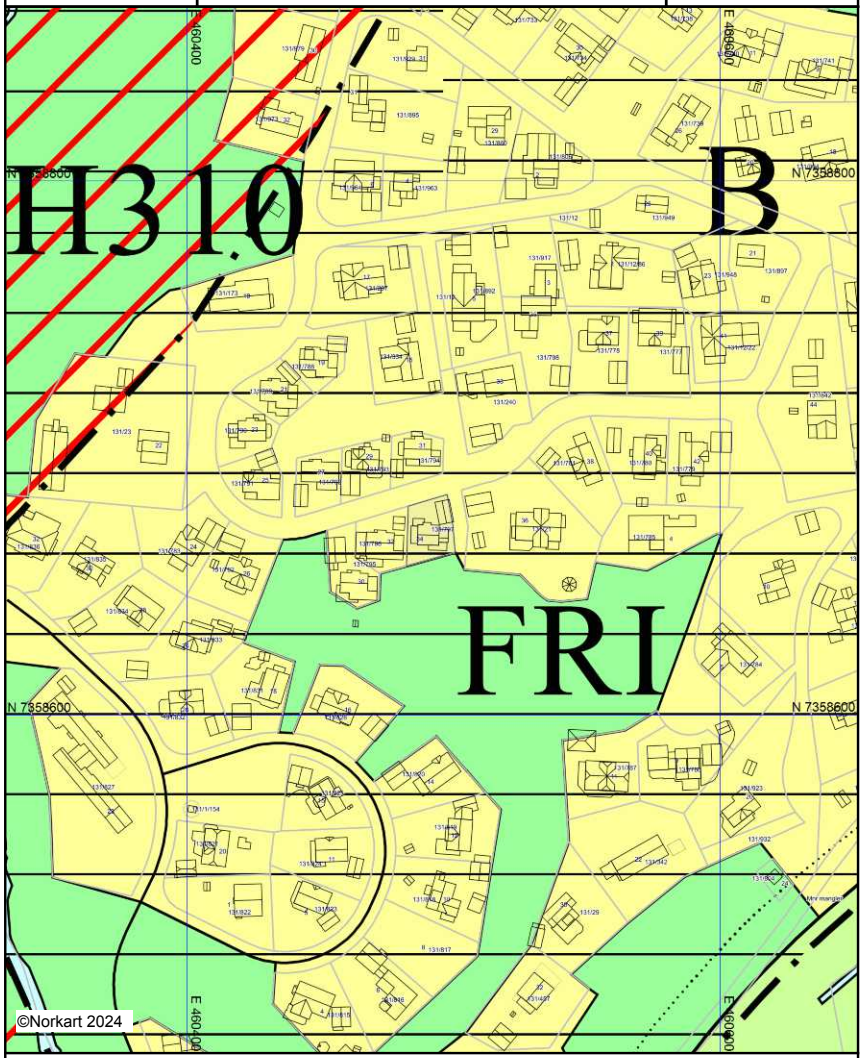
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 131/797
Adresse: Rønningen 34
Dato: 23.09.2024
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.

Utskriftsdato: 23.09.2024

Rana kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	131	**Bruksnr.**	797	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rønningen 34, 8614 MO I RANA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP2013
Navn	Kommunedelplan for Mo og omegn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf
Delarealer	**Delareal** 376 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 376 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	8039
Navn	Rønningen - Spira
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.04.1990
Delarealer	**Delareal** 376 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BO

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 131, Bruksnr 797

Kommune: 1833 Rana

Adresse:
Veiadresse: Rønningen 34, gatenr 1187
8614 Mo i Rana

Grunnkrets: 702 Ytteren vestre
Valgkrets: 7 Båsmoen/Ytteren
Kirkesogn: 10030301 Nord Rana
Tettsted: 7631 Mo i Rana

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.04.1991	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	376,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	19.04.1991	Avgiver	1833/131/1	-360,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/131/797	360,0

Gårdsnummer 131, Bruksnummer 797 i 1833 RANA kommune

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 23.09.2024 14:47 – Sist oppdatert 23.09.2024 14:47
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rønningen 34	Bolig	102,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.05.1991
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	102,0	Igangset.till.:	21.05.1991
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	102,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.12.1991
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11146694			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	69,0		69,0			
H02		33,0		33,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	33,0	Rammetillatelse:	30.04.1996
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	30,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.04.1996
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18819767			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			30,0	30,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

839

RANA KOMMUNE
Reguleringsvesenet

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RØNNINGEN-SPIRA

Plan nr.:	839
Plan sist revidert:	28.02.90
Bestemmelser sist revidert:	28.02.90
Godkjent:	3.04.90

§ 1
GENERELT

Planområdets avgrensning

Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER:	Boliger	(BO)
TRAFIKKOMRÅDER:	Kjøreveg	(navn/nr)
	Gang/sykkelveg	(G/S)
FRIOMRÅDER:	Park, lekeområde og turveg	(FRI)
SPESIALOMRÅDER:	Friluftsområder	(FRIL)
	Trafokiosker	(T)
FELLESOMRÅDER:	Felles avkjørsel	(F.A.)

§ 2
BYGGEOMRÅDER

a.

Bebyggelsens karakter

Området skal bebygges med frittstående eneboliger i 1 etasje.

b.

Forhold mellom bebygd og ubebygd areal

Grunnflata av bygningene (inkl. frittliggende garasjer o.l.) skal ikke overstige 25% av regulert tomt.

c.

Gesimshøyde

Maksimal gesimshøyde (høyde fra ferdigplanert terreng til skjæringslinjen mellom vegg-og takflate) skal være 5,0 m

d.

Mønehøyde — Maksimal mønehøyde (høyde fra øverste punkt på taket til laveste terrengpunkt ved vegg) skal være 7,5 m.

e.

Ved terrengets høyeste nivå langs muren må høyden fra ferdig terreng til murkrone ikke overstige 60 cm.

f.

Garasjer — Garasjer skal ha grunnflate som ikke overstiger 45m². For hver boligenhet skal det være minst 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass. Situasjonsplan skal vise plasseringen.

§ 3
TRAFIKKOMRÅDER

Vegbygging skal skje mest mulig skånsomt. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

§ 4
FRIOMRÅDER

I områdene tillates det opparbeidet lekeplasser, akebakker, skibakker, ballløkker, gangstier o.l.

Det tillates ikke oppført bygninger. Unntatt herfra er bygninger som er nødvendige for bruken av områdene. (leskur, lekeapparat o.l.) Plassering og utførelse skal godkjennes av bygningsrådet.

Begge de viste "lekeplassene" og gangsti nord for Sommervegen 10 skal være opparbeidet før den nye delen av boligområdet taes i bruk.

Friområdet mellom Rønningen 5 og 17 tillates benyttet som atkomst til Rønningen 15.

Det tillates at deler av friområdene blir brukt til snøopplag. Dette gjelder ikke areal som er avsatt til lekeplasser.

§ 5
SPESIALOMRÅDER

I friluftsområde tillates opparbeidet en midlertidig velteplass for tømmer som vist på plankartet.

§ 6
FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsler (F.A.1, ~~F.A.2~~, F.A.3 og F.A.4) skal benyttes som atkomst til de eiendommene som er markert med piler på plankartet. Der det er inntegnet på plankartet, tillates det oppført garasjer i fellesarealet.

§ 7
FELLESBESTEMMELSER

Situasjonsplan — Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser hvordan bebyggelsen plasseres (inkl. garasjer), hvordan tomta tenkes planert og hvor avkjørsler ønskes plassert. Eventuelle forstøtningsmurer skal angis i planen. Planen skal også vise garasjeplassering og biloppstillingsplass.

Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartverk.

Avkjørsler — Avkjørsel skal krysse tomtegrensa i samme høyde som vegkanten har der avkjørselen starter.

Oppfylling — Av hensyn til grunnforholdene tillates det ikke oppfylling av tomter og friareal ut mot dalskråningene.

Rana Reguleringsvesen
5.12.89

Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt i Rana Kommunestyre i møte den 3.04.90.

RANA KOMMUNE

Einar Eide
teknisk sjef

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	131	/	797	/	0	/	0



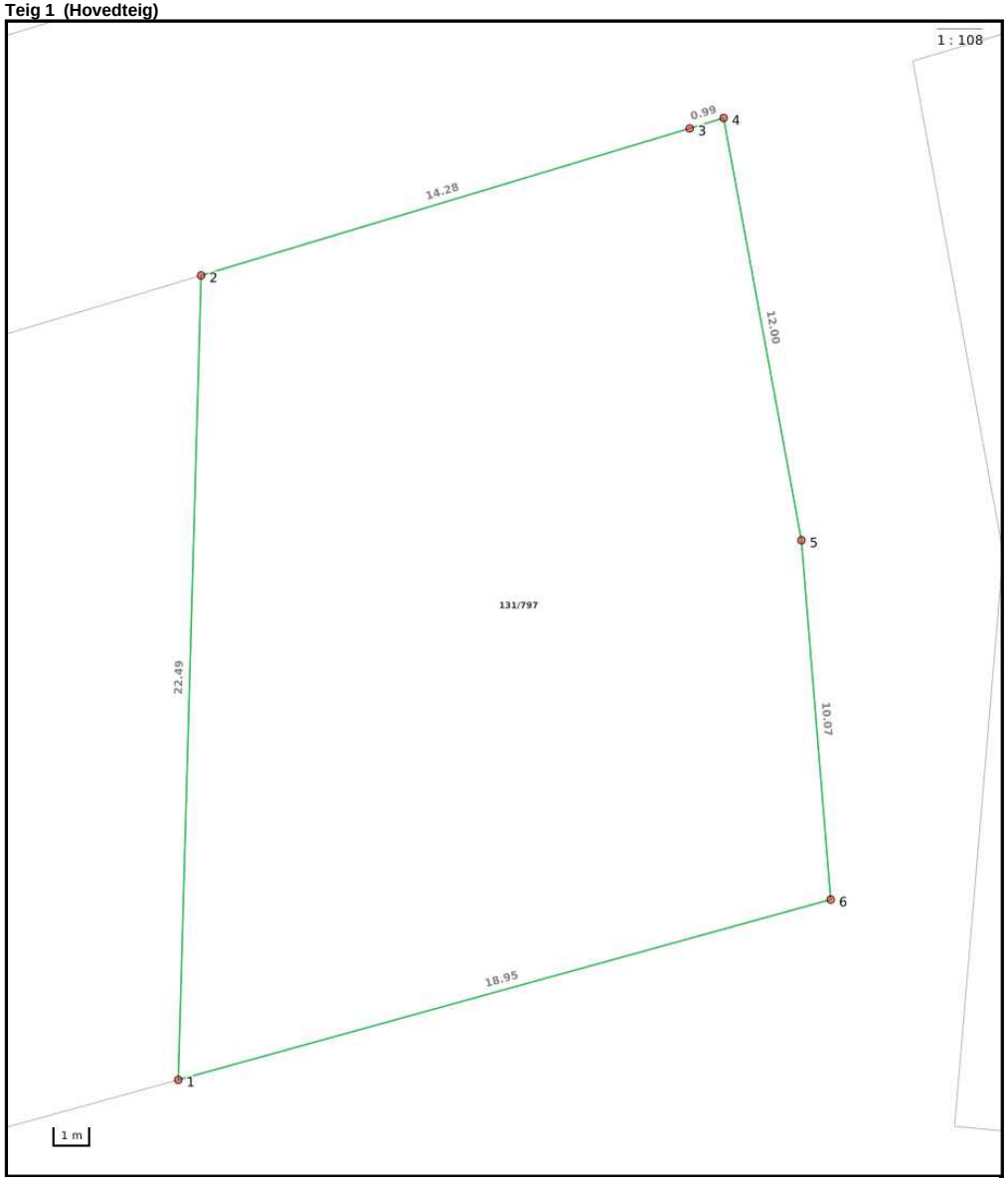
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 376,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 358 655,77	460 482,32	22,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 358 678,25	460 482,96	14,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 358 682,36	460 496,64	0,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 358 682,65	460 497,59	12,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 358 670,85	460 499,77	10,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 358 660,81	460 500,59	18,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Utskriftsdato: 23.09.2024

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

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	131	**Bruksnr.**	797	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rønningen 34, 8614 MO I RANA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	4 193,56 kr
Eiendomsskatt	3 943,00 kr
Vann	3 847,68 kr
Sum	**11 984,24 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann	1 Stk	1 672,50 kr	1/1	0 %	1 672,50 kr	1 254,38 kr
Fastgebyr avløp	1 Stk	2 120,00 kr	1/1	0 %	2 120,00 kr	1 590,00 kr
Vanngeb areal	102 M2	21,32 kr	1/1	0 %	2 175,15 kr	1 631,36 kr
Avløpsgeb areal	102 M2	26,49 kr	1/1	0 %	2 701,73 kr	2 026,28 kr
				Sum	**8 669,38 kr**	**6 502,02 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Utskriftsdato: 23.09.2024

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.**	131	**Bruksnr.**	797	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rønningen 34, 8614 MO I RANA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Dato: 24.09.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	**131**	Bnr:	**797**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Rønningen 34, 8614 MO I RANA**						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Elementskorstein	Aktiv	1	Ikke fastsatt	Aldri	2022

Kommentar: Feietjenesten fraråder fyring før skorsteinen er feiet og kontrollert.

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	10 år	2023	2023

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

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist

Gebyr for feiing og tilsyn

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg påløper ved feietjenestens oppmøte etter varsel eller forutgående avtale. Gebyrstørrelse reguleres årlig.

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2024):

Feiing: kr. 656 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 775 pr. bruksenhet.

Kommentar: Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste.

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.

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

Utskriftsdato: 23.09.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	131	**Bruksnr.**	797	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rønningen 34, 8614 MO I RANA								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2024
Takst	3 518 270,00 kr
Skatt	4 325,00 kr
Bunnfradrag	300 000,00 kr
Promillesats	2 ‰
Fritak	Nei

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 *24.09.2024*

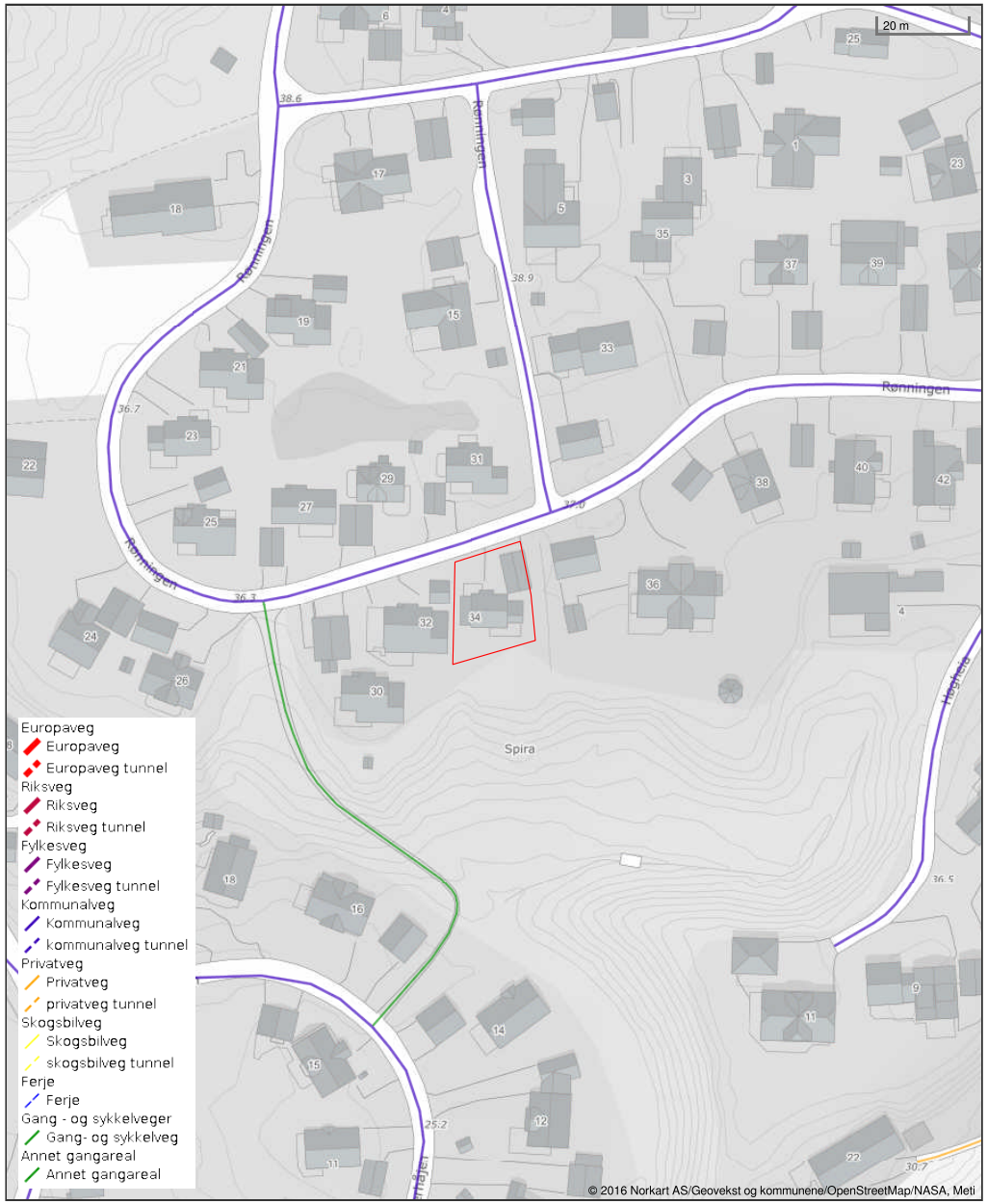
Kommune:	1833	**Gnr:**	131	**Bnr:**	797	**Fnr:**	0	**Snr:**	0
Eiendom/gate:	Rønningen 34							

Bestilt produkt Årsgebyr renovasjon/septik

BESKRIVELSE		**RENOVASJON**
Type abonnement	1 x	Husholdningsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		6 071
Antall terminer		4
Fakturert t.o.m		30.09.2024

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

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 131/797//



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.

R A N A K O M M U N E
BYGNINGSVESENET

41 F Y o / 6785808 Geomatikk
131/797 BYG B1

F E R D I G A T T E S T

(Plan-og bygningslovens prg. 99 nr. 1)

Arbeidssted : Rønningen 34, 8614 Ytteren.

Gnr./Bnr./Fnr.: 131/797

Arbeidets art : Nybygg

Bygninges art : Bolig

Byggherre : Heidi Aronsen

Byggemelder : Høiem Prosjektutvikling A/S
Storgata 60, 8000 Bodø.
Ansvarshavende: Bernhard Olsen

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

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

Merknader: Tilbyggene oppført som råbygg.

Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Ja/ja
Vannmåler:
Byggestart: 21.05.1991
Areal: 102 m2

RANA BYGNINGSVESEN, 17.12.1991

Jan Arild Sørvik
bygn.kontr.

Gjenpart til:
Ingeniørvesenet, kontoret for eiendomsavgifter
Feiermesteren, her

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/3761/72
Uthentet 2024-09-24 09:48

MÅLEBREV [ ] uten grensejustering [X] med grensejustering

Kommune: **RANA KOMMUNE**

J.nr.: 184/94
Målebrev nr.:
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	131	797	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	377 m²		

Dagbokstempel: REGISTRERT 24 JULI 1995 RANA SORENSKRIVEREMBETE DAGBOK NR: 3761

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

Dato for forretningen	14.3.1995
Rekvirent	Rana Kommune
Bestyrer	Annfrid Gartland
Forretning	Kartforretning over gnr 131, bnr 797 etter grensejustering med gnr 131, bnr 1. Gnr 131, bnr 1, avgir 17 kvadratmeter til gnr 131, bnr 797. Tidligere tinglyst målebrev, jnr 23/91, erstattes av dette.

Doknr: 3761 Tinglyst: 24.07.1995 Emb: 072
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Mo	14.3.95	For Roald Elsfjordstrand	Annfrid Gartland

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l)

Gnr	Bnr	Festenr
131	797	

Representasjonspunkt: X 930218 Y 40340 Z

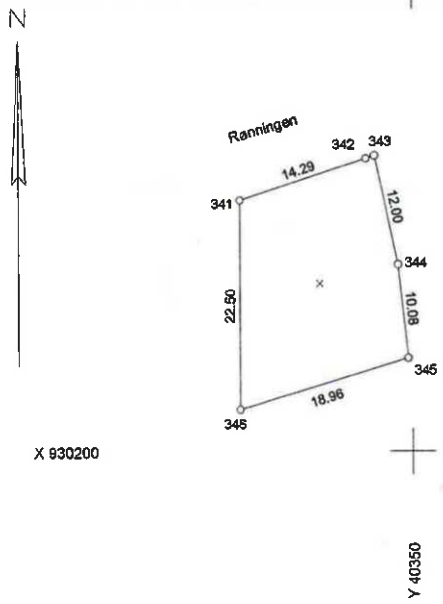
Kartblad: DU194-1-11 | X | Landsnett

Målestokk: 1:500 | Areal: 377 m²

MÅLEBREVKART

Jnr: 184/94
Målebrev nr:

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
341	930226.96	40331.40			
			14.29		
342	930231.46	40344.96			
			1.00		
343	930231.77	40345.91			
			12.00		
344	930220.04	40348.42			
			10.08		
345	930210.02	40349.53			
			18.96		
346	930204.46	40331.40			
			22.50		



Kommunen navn (av. stempel)

R A N A

MÅLEBREV

J nr 23/91
Målebrev nr

Kommunalforvaltningen · Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
131	797	

Bruksnavn eller adresse: Rønningen 34

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 91 1954 22 APP 31 01954 SORENSKRIVEREN I RANA

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 9.4.91 holdt—

Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 131 bnr. 1.

Gjelder tomt nr. 19 på Rønningen-Spira.

Forretningen ble rekvirert av—

Rana kommune

Bestyrer ved forretningen var—

Randi Fagervik

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

MO den 11. april 1991

RANA KOMMUNE Oppmålingsmyndighet

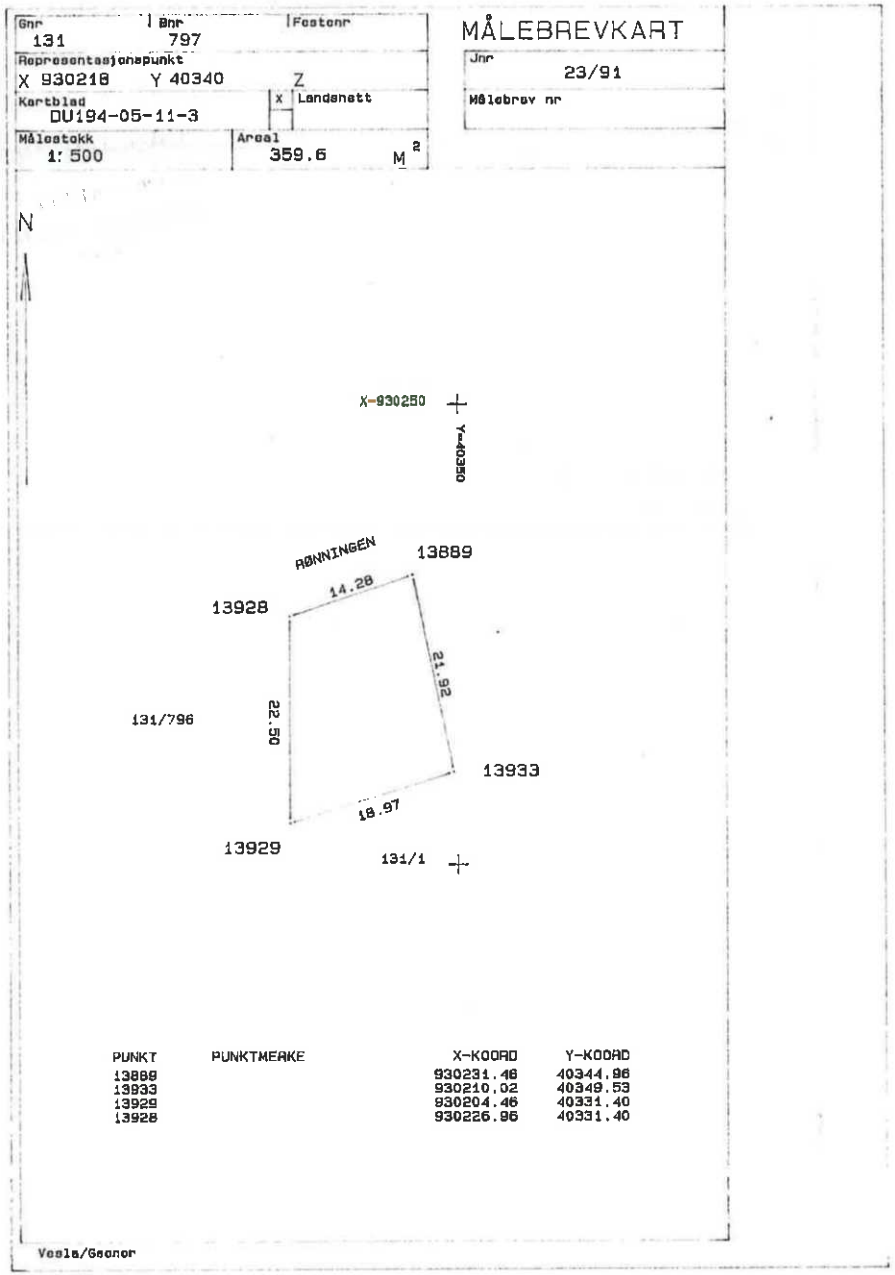
Roald Elsfjordstrand
leder

Randi Fagervik
Randi Fagervik

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.



Rana kommune

Når det mangler ferdigattest

– hvordan avslutte gamle byggesaker?

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

Byggesøknader som er sendt inn før 1. januar 1998

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

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

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

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

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

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

Har kommunen gitt en midlertidig brukstillatelse?

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

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

Har kommunen gitt både rammetillatelse og igangsettingstillatelse?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **den ansvarlige søkeren**
  Kommunen skal ha en bekreftelse på at alle samsvarserklæringene er mottatt og at arbeidene innenfor ansvarsområdene er avsluttet. Dette gjør man ved å sende inn en oppdatert gjennomføringsplan og eventuelt en erklæring fra selvbygger.
- **tiltakshaveren/eieren**
  Tiltakshaveren/eieren skal bekrefte at arbeidene er utført i tråd med tillatelsen. Dette gjør man ved å sende inn en søknad om ferdigattest.

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

Revidert 9. mai 2023

Rana kommune

Bygningsdokumenter

Generell informasjon om bygningstegninger levert ut av kommunen

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

Huskeliste for kontroll av bygningstegninger

Generelt

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

Fritidsboliger

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

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no

Organisasjonsnummer:
872 418 032

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

Boligbygg

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

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

Utleie og boliger med flere boenheter

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

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

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

Forholdet mellom matrikkelloven og plan- og bygningsloven

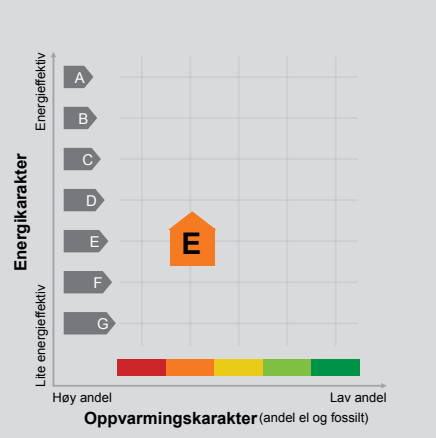
Opplysningene om bygninger i matrikkelen (eiendomsregisteret) skal i utgangspunktet beskrive hvordan bygningene faktisk er. I matrikkelen registrer kommunen bygninger og endringer i dem blant annet ut fra hva vi som bygningsmyndighet har tillatt. Kommunen skal også registrere opplysninger fra andre kilder,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

Revidert 9. mai 2023

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Rønningen 34
Postnummer	8614
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	131
Bruksnummer	797
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11146694
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-30881
Dato	26.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 14 333 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14 333 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved
- Montering tetningslister
- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	111
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

RØNNINGEN 34

Nabolaget Ytteren - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Leiråmo	Linje 1, 100	6 min / 0.4 km
Mo i Rana stasjon	Linje F7	12 min / 7.8 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll		18 min

SKOLER

Ytteren skole (1-7 kl.)	223 elever, 12 klasser	8 min / 0.6 km
Båsmo barneskole (1-7 kl.)	297 elever, 17 klasser	24 min / 1.7 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.)	832 elever, 47 klasser	12 min / 7.6 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	1420 elever, 76 klasser	8 min / 5.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

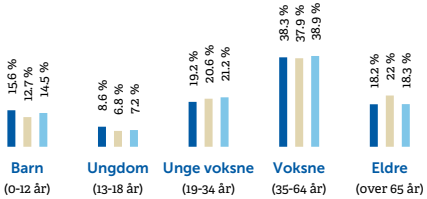
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ytteren	1 559	637
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kirkebakken barnehage (1-5 år)	59 barn	10 min / 0.7 km
Ytteren barnehage (1-5 år)	51 barn	22 min / 1.7 km
Båsmobakken barnehage (1-5 år)	74 barn	4 min / 2.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Båsmoen	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	16 min / 1.2 km
Coop Extra Ytteren	PostNord	23 min / 1.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 97/100

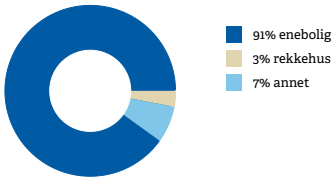
STØYNIVÅET
Lite støynivå 95/100

GATEPARKERING
Lett 93/100

SPORT

Johannesburg/Skaarveien ballløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Ytteren Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball	10 min 0.7 km
Feel24 Mo Ytteren	10 min
Family Sports Club Mo i Rana	10 min

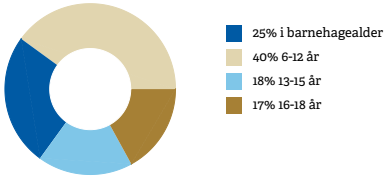
BOLIGMASSE



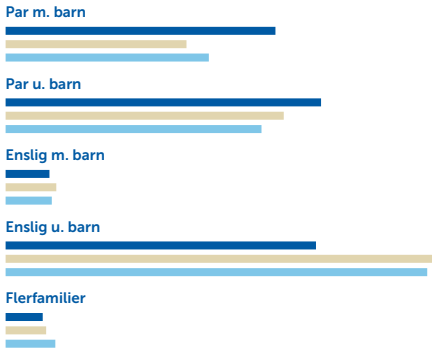
VARER/TJENESTER

Fjordsenteret	11 min
Ditt Apotek Ytteren	23 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



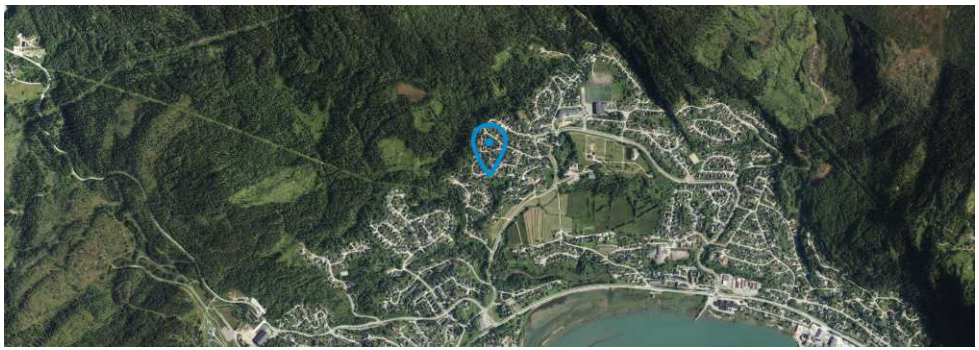
FAMILIESAMMENSETNING

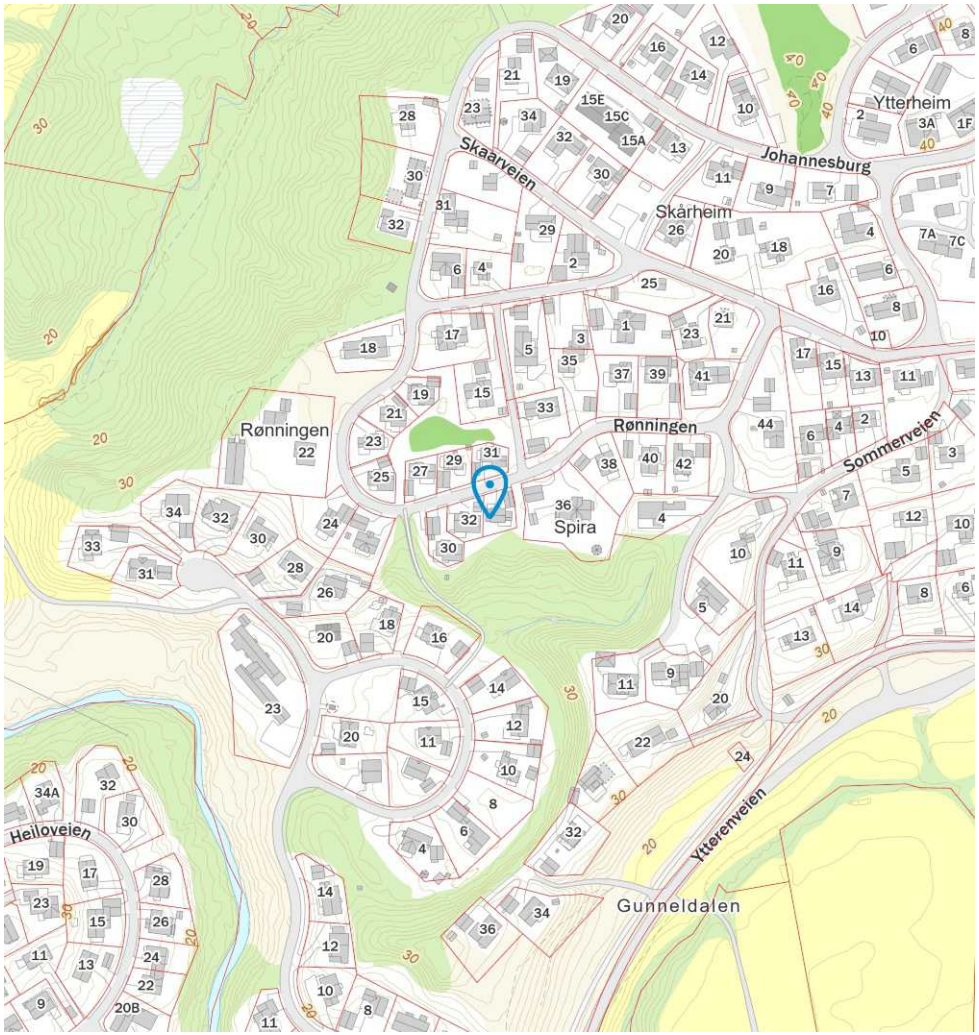


SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	6%	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 2024





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notater

Notater

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 900

Rettsområder du får hjelp med

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

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

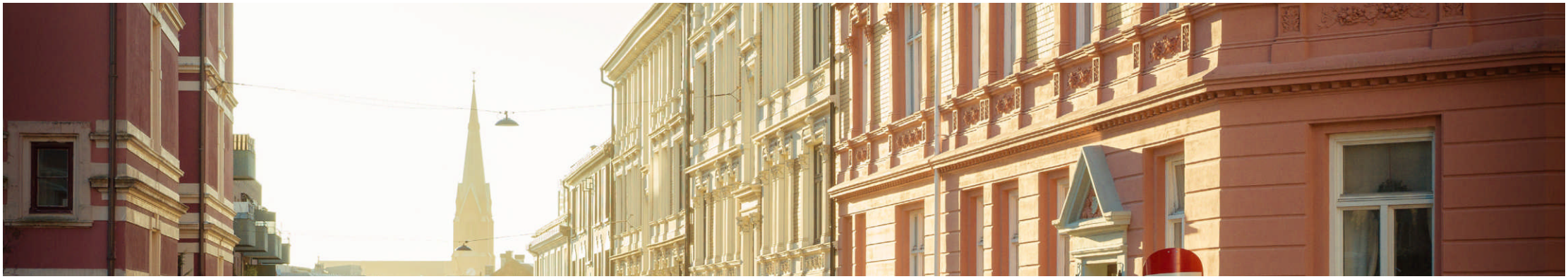
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP Renteforsikring

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87240173 / Gisle Kallestad, tlf. 950 60 110
Rønningen 34, 8614 Mo I Rana.
Gnr. 131, Bnr. 797, 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 ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 13 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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: 87240173
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.10.2024

EiendomsMegler 1

Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no