

Velkommen til

Brakkebakken 15, 8616 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Brakkebakken 15
8616 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1958
Etasje	3
BRA/BRA-i	244 / 180 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Brakkebakken 15 og denne eneboligen beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Båsmoen! Her får du en sjelden kombinasjon av romslig tomt, fin utsikt og nærhet til alle fasiliteter - perfekt for deg som ønsker både komfort og praktisk beliggenhet.

Boligen har følgende planløsning:
1.etasje: Entré/vindfang, trappegang, stue, kjøkken og stort uinnredet rom (hele den tilbygde delen).
Loftetasje: Trappegang, bad/wc og 3 soverom.
Kjelleretasje: Uinnredet kjellerrom 1 (trapperom/vaskekjeller), uinnredet kjellerrom 2 (vedbod), uinnredet kjellerrom 3 (lagerrom) og Uinnredet kjellerrom 4 (rom m/ utvendig adkomst).
I tillegg medfølger det en garasje.

Eneboligen har en praktisk planløsning som passer både barnefamilier og par. Her får du lyse og trivelige oppholdsrom, flere soverom, godt med lagringsplass og mulighet for oppgraderinger etter egne ønsker. Store vindusflater slipper inn mye naturlig lys og gir en fin kontakt med uteområdet.

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
Brakkebakken 15, 8616 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Gnr. 133, Bnr. 54, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 588 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
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 88 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 18 051,- pr. år 2025
De kommunale avgiftene fordeles slik (prognose for 2025):
Avløpsgebyr areal kr 4 959,20
Fastgebyr vann kr 1 769,85
Vanngebyr areal kr 4 174,15
Fastgebyr avløp kr 2 145,90
Eiendomsskatt kr 5 002
Alle gebyrer er pr. år.

Fyringsanlegg og feiing: Teglskorstein, antall ildsteder 2, feiehyppighet: årlig, sist feiet 2024. Feiing: kr. 761 pr. røykløp.

Tilsyn av fyringsanlegg, hyppighet 8 år, sist utført 2023. kr. 899 pr. bruksenhet.

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

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 993,- pr. 2025
Husholdningsrenovasjon, antall terminer 4 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: 180 m²
BRA - e: 64 m²
BRA totalt: 244 m²
TBA: 35 m²
GUA: 251.00 m²
ALH: 7.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1.etasje: BRA-i 84 kvm, GUA 84 kvm
Loftetasje: BRA-i 42 kvm, TBA 35 kvm, ALH 7 kvm, GUA 49 kvm
Kjelleretasje: BRA-i 54 kvm, BRA-e 23 kvm, GUA 77 kvm
Garasje: BRA-e 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 punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasjen og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 277 m² på eiet tomt.
Eiet tomt tomteforhold. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

Det bemerkes at deler av naboens uthus/bod er litt innenfor tomtegrensen.

Tomtearealet er hentet fra matrikkelkartet.

Byggeår
Boligen 1958 og påbygget i 2009. Garasjen ca. 1960 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen har følgende planløsning:
1.etasje: Entré/vindfang, trappegang, stue, kjøkken og stort uinnredet rom (hele den tilbygde delen).
Loftetasje: Trappegang, bad/wc og 3 soverom.
Kjelleretasje: Flere uinnredet kjellerrom og Uinnredet kjellerrom (rom m/ utvendig adkomst).

I tillegg medfølger det en garasje.

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

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår, samt også godkjente tegninger av tilbygget fra 2009.
Følgende mindre avvik må likevel nevnes:
- Dagens trapperom/vaskekjeller bestod opprinnelig av 3 rom.
I dag er alle lettveggene fjernet til fordel for et større kjellerrom.
- Det er gjort enkelte mindre fasadeendringer mht. vinduer om man sammenligner de opprinnelige bygningstegningene med dagens fasade. Blant annet har boligen ikke takvindu slik den originale bygningstegningen viser. De nye tilbyggstegningene fra 2009 stemmer derimot, med unntak av det som ennå ikke er ferdigsstilt. Se pkt. under.
- Terrassen mot sør/sørvest iht. de nye tilbyggstegningene fra 2009 er p.t. ikke etablert. Det samme er heller ikke takterrassen over tilbygde del med tilhørende utvendig trapp opp.
- Det nye kjellerplanet i den tilbygde delen fremkommer på tilbyggstegningene fra 2009 kun på snitt-tegningen, ikke på plantegningen.
Kjøper overtar ansvar og risiko vedr. dette.

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. En god del oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten
nøye for utfyllende informasjon.

KJØKKEN
Gulv er tekket med laminat. Vegger er tekket med malte panelplater.
Himling er tekket med malte panelplater. Laminerte skrog med malte speilfronter. Heltre benkeplater. Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap. Integrert koketopp med induksjon fra ca. 2024 stekeovn fra ca. 2024 og mikrobølgeovn fra ca. 2009.
Oppvaskkum og skyllekum med ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin fra ca. 2015.
Kjøkkeninnredning er fra 2009. Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

BAD/WC
Vegger er tekket med malte panelplater. Himling er tekket med malte panelplater. Gulvet er tekket med fliser. Plastsluk fra 2009 i gulvet under dusjkabinettet. Søyleservant med to-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Rommet har mekanisk avtrekk i himling. Avtrekksvifte plassert på kaldloftet.

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med laminat og fliser. Vegger er tekket med malt panelplater, tapet og malt tapet. Himlinger er tekket med malte panelplater. Overflater er fra 2009.

Vannledninger:
Vannrør av kobber og plast fordelerstokkker plassert i kjelleretasjen. Røropplegg er i hovedsak fra ca. 2009. Innvendig hovedstoppekran montert i kjeller.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer. Loftsetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer. Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder av merket Oso på 300 liter og 3000 watt fra 2010, plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg:
El-skap plassert i entre/gang. Automatsikringer og måler.

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
Utvendig
- Veggkonstruksjon: Det er avvik: Manglende hjørnekasser samt stedvis manglende avslutninger/ferdigstillinger. TG3 settes på grunn av gjenstående arbeider.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert rekkverk. Underliggende membran har ca. 4-5 cm fall riktig vei (fra vegglivet og mot takrenne), dog noe manglende fall ytterst mot renne. Men overliggende terrassedekke har stedvis inntil 1 cm motfall mot veggen. Vinterstid når spilene mellom gulvdekket er frosset kan dette føre til at smeltevann renner mot vegglivet. Det bemerkes at bjelkelaget er "pakket inn" i vindsperre, dette bør fjernes.

Innvendig
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Gulvet/etasjeskillet i tilbygget del er uisolert. Det bemerkes at det delvis er lagt byggeplast på kald side i kjeller, dette fører til kondens.
Sprekker i kjellergulvet. Det bemerkes at to lettvegger av tre i kjelleretasjen
(under kjøkkenet) er fjernet. Dette fører til en svakere gulvkonstruksjon i kjøkkendelen hvor også de største skjevhetene i gulvet ble målt (se tekst og
bilder under).Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
1. etasje:
- Største målte planavvik i 1. etasje ble målt på kjøkken. Her var det 19 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 32 mm i hele rommet. I stuen var det 15 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. I trappegangen var det 17 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 20 mm i hele rommet. Disse avvikene er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.
Loftsetasje:
- I loftsetasje ble alle soverommene målt. Her var det fra 23 til 29 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og fra 28 til 34 mm planavvik i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.
- Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert

rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har noe korte inntrinn.
- Tomteforhold, Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

TG 2
Utvendig
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Råteskader i vindskibord.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med renner og beslag.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ved befaring ble det registrert vepsebol på kaldloftet. Stedvis fuktmerker i takkonstruksjonen på kaldloftet. Det ble fuktmålt i disse ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
- Vinduer: Det er avvik: Vinduer er utvendig værslitte.
- Dører: Det er avvik: Hovedinngangsdør: Slark i dørhåndtaket.
Terrassedør, stue: Døren er utvendig værslitt. Manglende trapp til utenforliggende terreng. Blir ikke trapp montert må døren sikres tilfredsstillende for å unngå fallskader. Deler av tettepakningen har løsnet. Fukt i dørterskel. Terrassedør, tilbygg: Døren er utvendig værslitt. Fukt i dørterskel. Manglende trapp til utenforliggende terreng. Blir ikke trapp montert må døren sikres tilfredsstillende for å unngå fallskader. Terrassedør, loftsetasje: Døren er utvendig værslitt.
- Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til
rekkverk i trapper. Trappen mangler gelender/håndløper.
Ved befaring var det skjevheter i trappen, dette skyldes skader på den ene trappevangen. Dette er i etterkant bekrefte utbedret av eier.
Malingsavflassing i søyler, rekkverk og vanger. Gjenstående arbeider.
Innvendig
- Overflater: Det er avvik: Noe manglende listverk i trappegangen i 1. etasje. Stedvis fuktsvell i laminatskjøter. Manglende avslutning mellom laminat på gulvet i trappegangen i loftsetasjen og trappen.
- Trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Tekniske installasjoner, Vannledninger: Det er avvik: Fordelerstokker er noe mangelfullt merket.
- Tekniske installasjoner, Ventilasjon: Det er avvik: Kjelleretasjen har begrenset med ventilasjon (eksisterende ventil er tettet med isolasjon).
Usikkerhet om ventilasjonskanal på kaldloftet inneholder asbest.
- Tekniske installasjoner, Elektrisk anlegg: De to gjenstående punktene på avviksrapport fra Linea AS må lukkes.
- Tomteforhold, Fuktsikring og drenering: Det er avvik: Grunnmursplast mangler klemlist. Ved befaring ble det fuktmålt, og det ble registrert
fukt i gulvet. Dette er vanlig iht. byggeår da det ikke var normalt å anlegge fuktsperre mot grunnen. Kostander for fremtidig tilkobling til det offentlige nettet for kloakk og overflatevann må påregnes,
denne kostnaden deles av 3 eiendommer.
- Tomteforhold, Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Stedvis sprekker i yttervegger i kjelleretasjen under opprinnelige del. Utvendig sprekker ble tettet i forbindelse med etablering av ny drenering opplyser eier. Manglende puss på grunnmurer/yttervegger i tilbygget del.
- Tomteforhold, Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold, Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er avvik:
Deler av utvendig røropplegg er av eldre dato.
- Kjøkken, 1. etasje, Kjøkken, Avtrekk: Det er avvik: Avtrekket har noe lav funksjon.
- Våtrom, Loftsetasje, Bad/wc, Overflater vegger og himling: Det er avvik: Overflater på vegger og i himling er ikke beregnet for våtrom (mdf).
- Våtrom, Loftsetasje, Bad/wc, Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til
sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert. Gulvet er flatt.
- Våtrom, Loftsetasje, Bad/wc, Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år. Manglende dokumentasjon på membran.
- Våtrom, Loftsetasje, Bad/wc, Sanitærutstyr og innredning: Det er avvik: Tidvis lekkasje fra blandebatteriet i dusjkabinettet.
- Våtrom, Loftsetasje, Bad/wc, Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Ventilasjonskanal er uisolert på kaldloftet, dette kan føre til kondens.

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

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2009
Firmanavn: YIT As. Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk og varmekabler.

Hvilket år ble jobben fullført: 2009. Firmanavn: Nilsson As Beskrivelse av arbeidet: Rør arbeidet.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2009. Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp badet. Lagt fliser på golv og bygd nye vegger og tak. Lagt avløpsrør.

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende. Ja, taket bør oppgraderes. Taket er gammelt og det er ikke utført noe arbeid i vårt eie. Har ikke merket noe lekkasje.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2009 Firmanavn: Snekker Olav Brattland.
Beskrivelse av arbeidet: Huset er renovert med nye vegger, vindu og dører. Det er også bygd et tilbygg på huset.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2010. Beskrivelse av arbeidet: Innvendig oppussing av huset.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende. Ja, har nok vært det tidligere, siden det finnes sprekker i grunnmur.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret. Ja, faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført: 2010. Firmanavn: J-H Haldorsen Entreprenør. Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp rundt huset og reparert sprekker, membran, vorte plast, nye drensrør og rør for taknedløp. Ny masse rundt hus.

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller. Ja, fet har ikke vært vann inne etter skifte av drenering. Men golv under tilbygg er ikke ferdig.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret. Ja, faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2009. Firmanavn: JH Haldorsen Entreprenør. Beskrivelse av arbeidet: Skiftet drenering og masser.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2009
Firmanavn: JH Haldorsen Entreprenør. Beskrivelse av arbeidet: Skiftet drenering og masser.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen. Hele boligen.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2009
Firmanavn: JH Haldorsen Entreprenør og Nilsson Rørlegger.
Beskrivelse av arbeidet: Vannledning og avløp er byttet ut utvendig og innvendig, ut av tomt og inn på fellesanlegg med naboer.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen. Ja, det finnes ingen oljetank på eiendommen.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2010. Firmanavn: YIT AS. Beskrivelse av arbeidet: Nytt el anlegg i huset inkl. Sikringsskap.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, bygd om i 2009/2010.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, ca. 2012. Husker ikke tallene, men eiendommen var godt innenfor kravene. Kan prøve å finne resultatet.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger. Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger. Ja, garasjen er renovering/rivnings objekt.
Men kan brukes.

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart. Ja, innkjøring til tomten kan flyttes fra hovedveien og inn på sidevei.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Bølgeblikkplater over opprinnelige del, samt profilerte takpanner av stål over entre/gang.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av reisverk og bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009 i 1. etasje og loftsetasje.
Vinduer av tre fra byggeår i kjelleretasjen.

Dører:
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2009.
Terrassedør, stue: Malt isolert to-fløyet dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2009.
Terrassedør, tilbygg: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2009.
Terrassedør, loftsetasje: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2009.

Balkonger/terrasser:
Takterrasse på ca. 35 m2 over tilbygget del. Adkomst via dør fra trappegangen i loftsetasjen.

Garasje:
Gulv av betong. Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblikkplater.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Båsmoen i Rana kommune, om lag 7-8 kilometer nordvest for Mo i Rana. På Båsmoen finnes nybygd barneskole, barnehager, dagligvarebutikk mv. Skillevollen Idrettspark ligger i gangavstand fra boligen og byr på et av Norges flotteste ski- og skiskytteranlegg, "ishall" om vinteren og tennisbaner om sommeren. Fine tur- og rekreasjonsområder også på Båsmofjellet med utgangspunkt fra Skillevollen, både sommer- og vinterstid. Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 16.05.1960. 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 finnes ikke tegninger på garasjen.
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Garasjen er oppført i ca. 1960, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.
Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.
Megler har mottatt byggegodkjente tegninger, søknad og godkjenning for bygging av dobbeltgarasje datert 30.09.1979, men den ble trolig aldri bygd. Papirene kan sees hos megler.

I 2009 ble boligen tilbyd over to plan mot vest. Dette ble sendt inn som melding om tiltak og godkjent 29.05.2009.
Den tilbygde delen er ikke innredet i verken hovedetasjen eller i kjelleretasjen.

Oppvarming
Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet. Termostatstyrte varmekabler i entre/gang og på bad/wc.

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

Energimerking
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
Signaler via antenne på taket levert av Telemix. Kan stå/følge med om kjøper ønsker det.
Det ligger fiber ved tomtegrensen.

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

Radon
Denne boligen er radonmålt 2018 iht. vedlagt rapport datert 25.05.2018 og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m3. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

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

Reguleringsformål: Frittliggende småhusbebyggelse
Feltbetegnelse: BO 1 etg
Plannavn: Båsmo
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Planidentifikasjon: KDP2013 / 8010
Ikrafttredelsesdato: 19.03.1975

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 000 431,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 001 724,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Jan-Helge N Haldorsen og Linda Therese Johansen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 1591
Dato: 01.07.1957
Bestemmelse om gjerde
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Gardinstenger, taklamper (ikke plafonder/spott skinner) og rist over vedovn i stuen medfølger ikke i handelen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,4 % av kjøpesum (inkl. mva).(min. kr. 49 000)
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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 13-10-2025 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS.

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

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

det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 13.10.2025
Selgers egenerklæring, datert 23.09.2025
Energiattest 28.09.2025
Bygningstegninger, datert 27.01.1958
Ferdigattest, datert 16.05.1960
Matrikkelrapport, datert 29.08.2025
Målebrev, datert 29.08.2025
Grunnkart, datert 29.08.2025
Kommuneplan, datert 29.08.2025
Reguleringsplan, datert 29.08.2025
Tinglyste erklæringer
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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








































Tyvek Tyvek Tyvek






























15


15





















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.

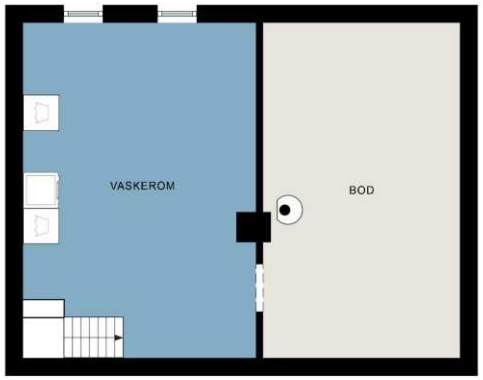
Plantegning



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.

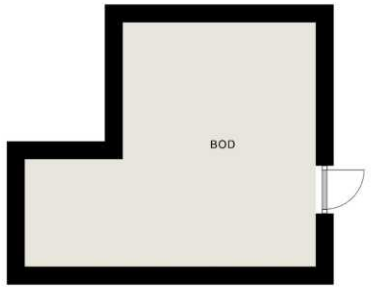
Plantegning



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.

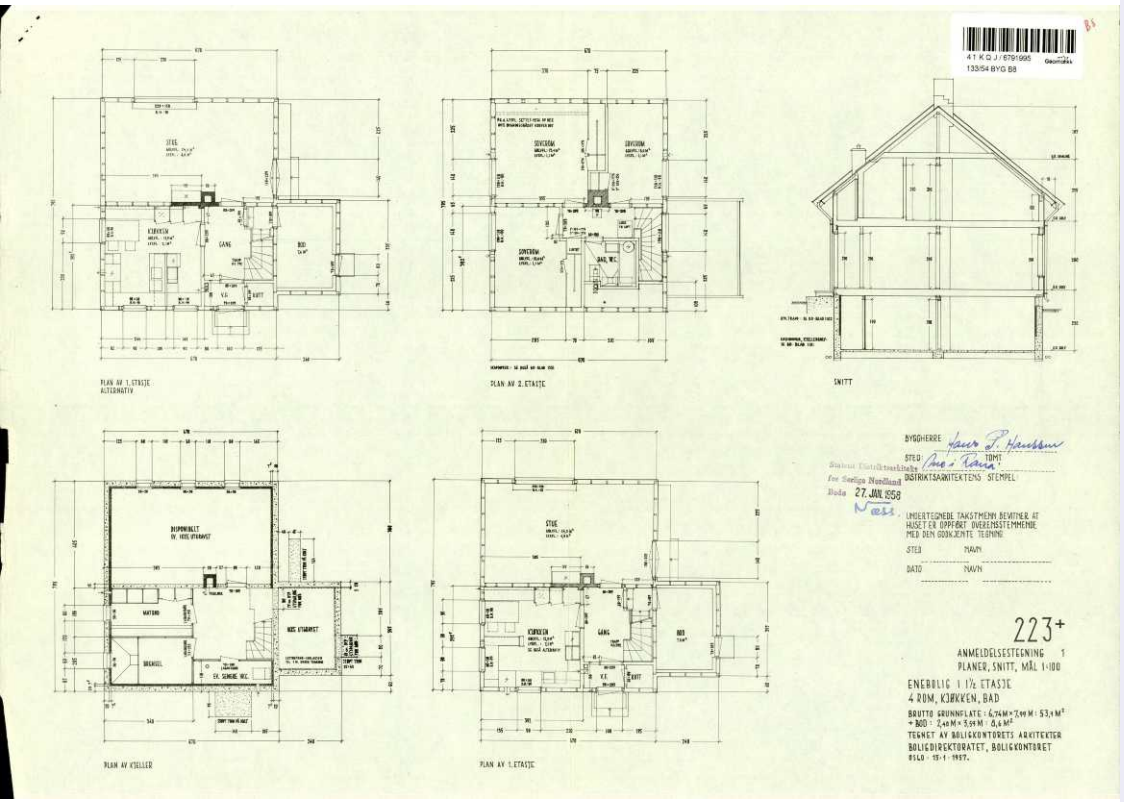
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

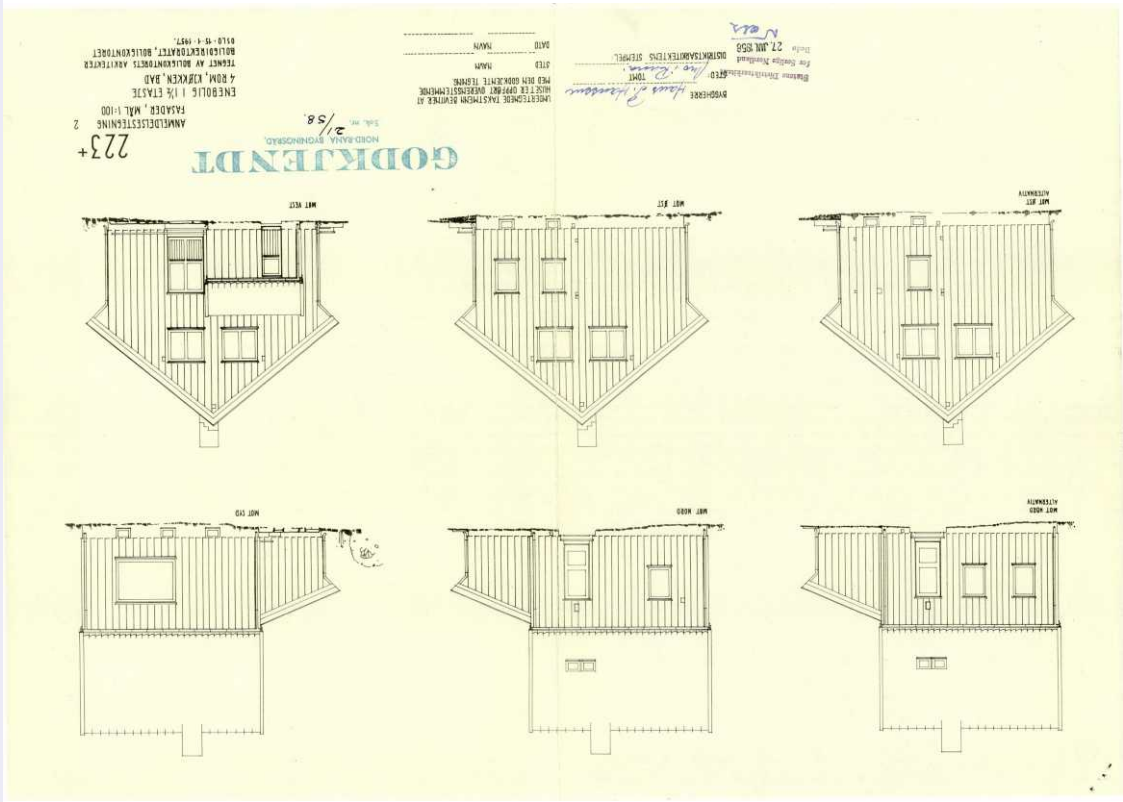
Plantegning



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.


PLAN AV 1. ETASJE
ALTERNATIV
PLAN AV 2. ETASJE
SNITT
PLAN AV KJELLER
PLAN AV 1. ETASJE
BYGGHERRE
STED: TOMT
DATO
223+
ANMELDELSESTEGNING 1
PLANER, SNITT, MÅL 1:100
ENEBOLIG 1 1½ ETASJE
4 ROM, KJØKKEN, BAD
BRUTTO GRUNNFLATE: 6,74M x 7,99 M = 53,9 M²
+ BOD: 2,40 M x 3,95 M = 9,6 M²
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO - 15 - 1 - 1957.


GODKJENDT
223+
ANMELDELSESTEGNING 2
FASADER, MÅL 1:100
ENEBOLIG 1 1½ ETASJE
4 ROM, KJØKKEN, BAD
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO - 15 - 1 - 1957.
BYGGHERRE
STED: TOMT
DATO
VEST
SØR
NORD
ØST

Rana kommune

Mo i Rana, 30.09.2025

VERDI EIENDOMSTAKST AS

Saksnummer og dokumentnummer	Avdeling/saksbehandler	Deres referansenummer
2025/717-186	BSAK/MKV	

Svar på innsyn i byggesaksmappe for Brakkebakken 15 - 133/54

Fint at du spør for denne tegningen var ikke kommet med i meglerhenvendelsen. Ved en feiltagelse var den unntatt offentligheten i arkivet.

Med vennlig hilsen

Marita Hansdatter Norum
Førstesekr/saksbehandler
Seksjon for byggesak
75145295

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Vedlegg

1 Begjæring av innsyn i byggesaksmappe for Brakkebakken 15 - 133/54

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

RANA KOMMUNE

Stempel | Saksnr.: / | Løpenr.: | Kommunens saksnr.

Melding om tiltak
etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Kontor | 12 MAI 2009 | Saksbeh.

Arkiv

Til kommune: RANA

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/byggested
Gnr. 133 | Bnr. 54 | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr.
Adresse: BRAKKE BAKKEN 15 | Postnr. 8616 | Poststed: MO I RANA

Tiltakets art
☐ Driftsbygning i landbruket
☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg
☐ Mindre byggearbeid
Spesifiser kort tiltakets art: UTVIDELSE AV ENEBOLIG

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a | Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei | Dersom ja, vedlegg referat | Vedlegg nr. E –

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd | Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. | Vedlegg nr. E –

Arealdisponering

Planstatus
☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan
Spesifiser nærmere: PLAN NR. 8010 BÅSMO
Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: BOLIG | Tillatt grad av utnytting: 25
Beregningsregler i reguleringsplan
☒ Prosent bebygd areal (% BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet

Oppmålt tomt
☒ Ja ☐ Nei | Tomteareal: 1279

Bebyg-gelsen; størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	1½	1	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	194 m²	31 m²	225 m²
Bebygd areal (NS 3940)	210 m²	31 m²	241 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket: 18,8%

Vis beregning av grad av utnytting: $\frac{241 \times 100}{1279} = 18{,}8\%$

© NBR nr. 5153 Nr. 705153 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003 Side 1 av 2

Arealdisponering (forts.)

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
4 M	ca. 25 M	11 M

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand: m — ☒ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand: m — ☒ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere — Vedlegg nr: I –

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig vannverk
☐ Privat vannverk
☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv:

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig avløpsanlegg
☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	X-koordinat: Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	–	☐
Gjenpart av nabovarsel	C	–	☐
Situasjonsplan	D	–	☐
Fasadetegninger og kart	E	–	☐
Andre vedlegg	J	–	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev. organisasjonsnr.
JAN-H HALDORSEN	45632323		

Adresse: KAIGATA 14 — Postnr.: 8624 — Poststed: MO I RANA

E-postadresse: haldorsen@monet.no

☐ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

Dato: 8/5-2009 — Underskrift: Jan H Haldorsen — Gjentas med blokkbokstaver: JAN-H. HALDORSEN

© NBR nr. 5153 Nr. 705153 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

Vedlegg nr.: C- | Kommunens saksnr.:

Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune: 1333 RANA KOMMUNE

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
133	54		

Adresse: BRAKKE BAKKEN 15

Postnr.: 8616 — Poststed: MO I RANA

Eier/fester:

Det varsles herved om

☐ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven § 93.

☒ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade
☐ Riving	☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring	☐ Dispensasjoner

Annet - beskriv:

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
☒ Mindre byggearbeid
☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

- UTVIDELSE AV HUS VESTOVER I 1. ETG.
- INNGANGS TILBYGG NORD OVER I 1. ETG

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B		☐
Situasjonsplan	D		☐
Fasadetegninger og snitt	E		☐
Andre vedlegg	J		☐

Adresser

☐ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: — Ansvarlig søkers postadresse

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: — Kommunens adresse

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted: Mo — Dato: 3/5-09 — Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker): Jan H Haldorsen

© NBR nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkrysning gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
133	54			BRAKKEBAKKEN 15, 8616 MO I RANA

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
133	93			LARS HANSSEN	BRAKKEBAKKEN 17	8616	MO I RANA	

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket — Dato: 060509 Sign: Lars Hanssen.

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
133	67			TOR NORRMAN	BRAKKE BAKKEN 19	8616	MO I RANA	

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket — Dato: 060509 Sign: Tor Norrman

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
133	99			VALTER FAGERJORD	BRAKKEBAKKEN 13	8616	MO I RANA	

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket — Dato: Sign: Valter Fagerjord

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: Sign:

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: Sign:

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

© NBR nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

SITUASJONSPLAN Forenklet

Målestokk: 1:500

Original må leveres inn

RANA KOMMUNE

Teknisk Kontor
Eiendoms- og oppmålingskontoret Dato: 17.04.2009 Sign: Asbjørn H. Aas

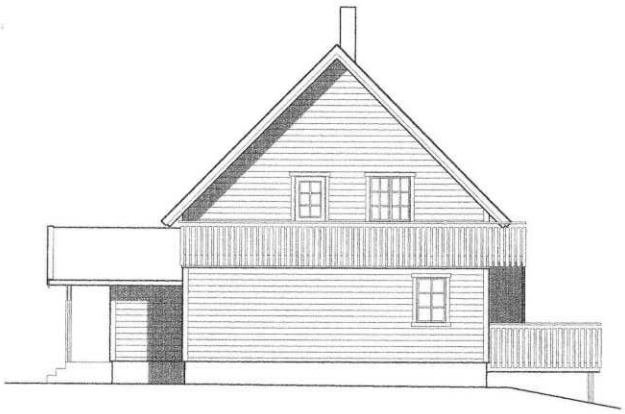
GNR. 133	BNR. 54	FNR.	SNR.	AREAL: 1279

REGPL: 5010 **TNR:** **Adresse: Brakkebakkan 15**

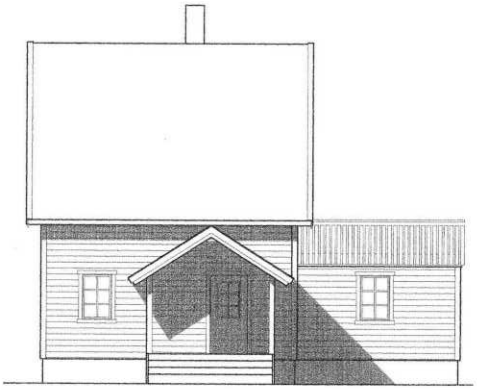
Va-Skisse vedlagt

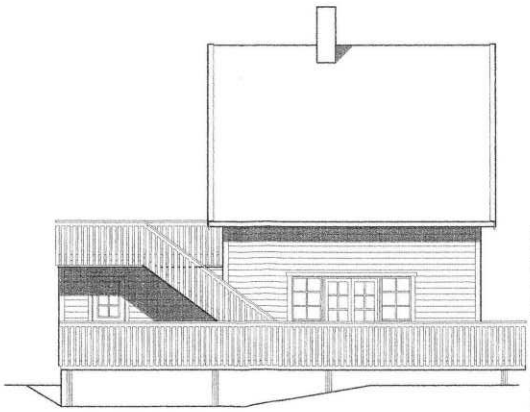


For nøyaktig beskrivelse av grenser og areal; se målebrev ev. skylddelingsforretning. Grensene på dette kartet er ikke rettsgyldig. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bl.a. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer mm. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.







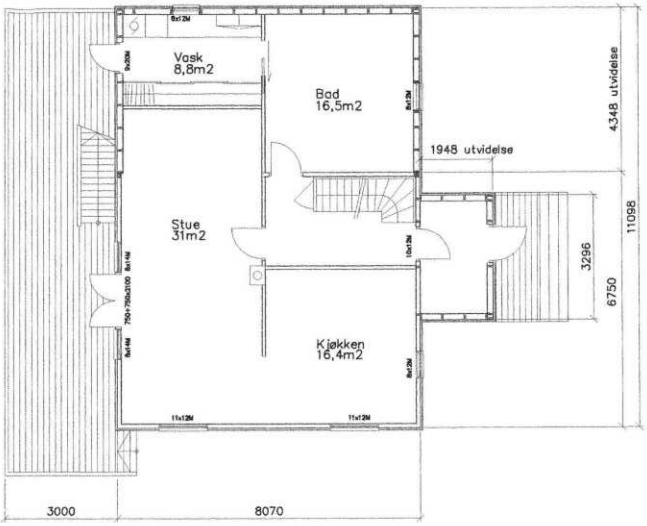


C–REV DATO:					
B–REV DATO:					
A–REV DATO:					
PROSJEKT: Jan Helge Haldorsen Brakkebakken 15	MÅL A3 1:100	SAK NR	TEGN.NR 01	REV. 0	
TEGNING AV: Utvidelse Enebolig Fasader	DATO: 270409	REF: KG			
Krister Gabrielsen org nr: 987 069 635 mob: 90831529					

44



Plan 2etg.



Plan 1etg.



C–REV DATO:					
B–REV DATO:					
A–REV DATO:					
PROSJEKT: Jan Helge Haldorsen Brakkebakken 15	MÅL A3 1:100	SAK NR	TEGN.NR 01	REV. 0	
TEGNING AV: Utvidelse Enebolig Plan & Snitt	DATO: 270409	REF: KG			
Krister Gabrielsen org nr: 987 069 635 mob: 90831529					

Jan-H Haldorsen
Kaigata 14

8624 MO I RANA

Mo i Rana, 29.05.2009

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref.
09/692 - 2	G/B-F 133/54	TEK/EOK/ILAS	

GODTATT MELDING - BRAKKEBAKKEN 15

Melding mottatt: 12.05.2009
Det meldes om: Utvidelse av eksisterende enebolig med oppføring av ett tilbygg mot vest og ett mot nord, bebygd areal (for tiltaket) er oppgitt å være 31m².

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

Vilkår:

- Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres korrekt i marken. Tiltakshaver skal senest innen 4 uker etter at tiltak er ferdig, opplyse om tiltakets plassering slik det er utført. Rapportering skal skje enten ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på tidligere godkjent situasjonsplan.

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

Med hilsen
TEKNISK AVDELING
EIENDOMS- OG OPPMÅLINGSKONTORET

Trude Fridtjofsen
Eiendoms- og oppmålingssjef

Irma Liland Aspen
Saksbehandler

Adresse: Rådhusplassen 2, Pb 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: Sentralbordet +47 75 14 50 00, Servicetorget +47 75 14 51 80
Telefax: +47 75 14 50 01
E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no
Org.nr: 872 418 032
Bankgiro: 4509.44.00124

bankID SIGNERT 23.09.2025 Haldorsen, Jan-Helge Noralf

bankID SIGNERT 23.09.2025 Johansen, Linda Therese

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan-Helge N Haldorsen

Linda Therese Johansen

Boligen

Brakkebakken 15
8616 Mo I Rana

1833-133/54/0/0

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009
   Firmanavn: YIT As
   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk og varmekabler.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009
   Firmanavn: Nilsson As
   Beskrivelse av arbeidet: Rør arbeidet.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009
   Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp badet. Lagt fliser på golv og bygd nye vegger og tak. Lagt avløpsrør.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Taket bør oppgraderes.
Taket er gammelt og det er ikke utført noe arbeid i vårt eie.
Har ikke merket noe lekkasje.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Snekker Olav Brattland.

Beskrivelse av arbeidet: Huset er renovert med nye vegger, vindu og dører. Det er også bygd et tilbygg på huset.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Beskrivelse av arbeidet: Innvendig oppussing av huset.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Har nok vært det tidligere, siden det finnes sprekker i grunnmur.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: J-H Haldorsen Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp rundt huset og reparert sprekker, membran, vorte plast, nye drensrør og rør for taknedløp. Ny masse rundt hus.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Det har ikke vært vann inne etter skifte av drenering. Men golv under tilbygg er ikke ferdig.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   Firmanavn: JH Haldorsen Entreprenør

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet drenering og masser.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   Firmanavn: JH Haldorsen Entreprenør

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet drenering og masser.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   Firmanavn: JH Haldorsen Entreprenør og Nilsson Rørlegger.

   Beskrivelse av arbeidet: Vannledning og avløp er byttet ut utvendig og innvendig, ut av tomt og inn på fellesanlegg med naboer.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Det finnes ingen oljetank på eiendommen.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Firmanavn: YIT AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt el anlegg i huset inkl. Sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Bygd om i 2009/2010

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

Ca. 2012.
Husker ikke tallene, men eiendommen var godt innenfor kravene. Kan prøve å finne resultatet

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

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

Garasjen er renovering/rivnings objekt.
Men kan brukes.

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Ja**

Innkjøringen til tomten kan flyttes fra hovedveien og inn på sidevei.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Brakkebakken 15, 8616 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 133, bnr. 54

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 25.09.2025 **Rapportdato:** 13.10.2025 **Oppdragsnr.:** 12315-2441 **Referansenummer:** LO3293

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

Verdi Eiendomstakst VET.NO

F ENERGIMERKE

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

BVN GODKJENT VATHOMSBEDRIFT

energiattest.no

Verdi Eiendomstakst

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Brakkebakken 15, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 54
1833 RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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, branncelle r 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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Brakkebakken 15, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 54
1833 RANA

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med bølgeblikkplater av eldre dato, profilerte takpanner av eldre dato over entre/gang. Sarnafil takbelegg over tilbygget del.
Renner og nedløp av metall.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag
Stigetrinn til pipen.
Yttervegger av reisverk av tre i opprinnelige del, bindingsverk av tre i tilbygd del.
Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning fra 2009. I forbindelse med arbeidene ble ytterveggene utvendig utlektet og etterisolert, arbeidene ble utført av fagfolk/firma v/ Olav Brattland.
Det er 15 cm isolasjon i tilbygd del, og trolig det samme i opprinnelig del. Det kan dog være 20 cm i opprinnelig del, men undertegnede takstingeniør tør ikke garanterer dette uten å ha gjort fysiske inngrep i konstruksjonen. Til orientering.
Det er oppført en lettvegg (oppå gulvbelegget) mellom soverom mot nordvest og tilstøtende soverom mot sørøst.
Skillevegger mellom soverom er isolert med Rockwool, opplyser eier.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Tro av rupanel.
Loftskillet er uisolert på kaldloftet.
Himling og skråhimlinger er isolert fra undersiden dette i følge bildedokumentasjon fremvist av eier.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegangen i loftsetasjen.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009 i 1. etasje og loftsetasje.
Vinduer av tre fra byggeår i kjelleretasjen.
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2009.
Terrassedør, stue: Malt isolert to-fløyet dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2009.
Terrassedør, tilbygg: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2009.
Terrassedør, loftsetasje: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2009.
Takterrasse på ca. 35 m2 over tilbygget del. Adkomst via dør fra trappegangen i loftsetasjen.
Trapp foran hovedinngangsdøren: Åpen tretrapp til takoverbygget repos. Malt stående rekkverk ved repos.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat og fliser.
Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler fra 2009 i entre/gang i 1. etasje, og termostatstyrte varmekabler fra 2009 på bad/wc i loftsetasjen.
Vegger er tekket med malt panelplater, tapet og malt tapet.
Himlinger er tekket med malte panelplater.
Overflater er fra 2009.
Gulv/etasjeskille av trebjelkelag i opprinnelige del. Isolasjon fra byggeår.
Gulv/etasjeskille av trebjelkelag i tilbygget del:
Gulv av støpt såle i kjelleretasjen.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Radonmålingen ble utført i 2018.
Boligen har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Sotluke montert i kjeller.
Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder; plassbygget peis med peisinnsats i stuen og lukket vedovn i kjelleretasjen. Ildsteder var ikke i bruk ved befaring.
Pipen ble sist feiet i 2024.
Siste tilsyn ble utført i 2023, ingen anmerkninger.
Trapp mellom 1. etasje og loftsetasje: Malt tett tretrapp. Beisede inntrinn. Malt stående gelender langs den ene siden av trappeløpet. Malte formpressede speildører. Dør med glassfelt mellom trappegang og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc:
Baderommet ble sist pusset opp i 2009. Flisene på gulvet ble lagt av fagfolk. Det er fremvist bildedokumentasjon av varmekablene, øvrig dokumentasjon foreligger ikke. Overflater på vegg og i himling ble montert av eier.
Vegger er tekket med malte panelplater av typen fuktbestandig MDF -plater, som igjen er overflatebehandlet med våtromsmaling i følge eier.
Himling er tekket med malte panelplater.
Gulvet er tekket med fliser.
Plastsluk fra 2009 i gulvet under dusjkabinettet.
Søyleservant med to-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Rommet har mekanisk avtrekk i himling. Avtrekksvifte plassert på kaldloftet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom.

KJØKKEN Gå til side

Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malte panelplater.
Himling er tekket med malte panelplater.
Laminerte skrog med malte speilfronter.
Heltre benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Integrert koketopp med induksjon fra ca. 2024 stekeovn fra ca. 2024 og mikrobølgeovn fra ca. 2009.
Oppvaskkum og skyllekum med ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin fra ca. 2015.
Kjøkkeninnredning er fra 2009.
Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber og plast fordelerstokkker plassert i kjelleretasjen.
Røropplegg er i hovedsak fra ca. 2009.
Innvendig hovedstoppekran montert i kjeller.
Avløpsrør av plast.
Ventilasjon:
1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Loftsetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsbereder av merket Oso på 300 liter og 3000 watt fra 2010, plassert i kjeller.
El-skap plassert i entre/gang. Automatsikringer og måler.
Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler fra 2009 i entre/gang i 1. etasje, og termostatstyrte varmekabler fra 2009 på bad/wc i loftsetasjen.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på ukjente masser.
Drenering fra 2010, arbeidene ble utført av eier. Drensvann og kloakk er separert til tomtegrensen opplyser eier.
Støpt såle med grunnmurer/kjellerytterveggen av betong i opprinnelig del. Yttervegger i opprinnelige del er innvendig isolert med tresonitt.
Grunnmurer/yttervegger av lettklinkerblokker under tilbygget del.
Forstøtningsmur av betongstein.
Tomten er relativt flat, terrassert på to nivåer.
Vannrør mellom boligen og utvendig hovedstoppekran er fra 2009.
Avløpsrør mellom boligen og det felles anlegget er fra 2009.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	244 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	203 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår, samt også godkjente tegninger av tilbygget fra 2009.
Følgende mindre avvik må likevel nevnes:
- Dagens trapperom/vaskekjeller bestod opprinnelig av 3 rom. I dag er alle lettveggene samt en betongvegg fjernet til fordel for et større kjellerrom.
- Det er gjort enkelte mindre fasadeendringer mht. vinduer om man sammenligner de opprinnelige bygningstegningene med dagens fasade. Blant annet har boligen ikke takvindu slik den originale bygningstegningen viser. De nye tilbyggstegningene fra 2009 stemmer derimot, med unntak av det som ennå ikke er ferdigsstilt. Se pkt. under.
- Terrassen mot sør/sørvest iht. de nye tilbyggstegningene fra 2009 er p.t. ikke etablert. Det samme er heller ikke takterrassen over tilbygde del med tilhørende utvendig trapp opp.
- Det nye kjellerplanet i den tilbygde delen fremkommer på tilbyggstegningene fra 2009 kun på snitt-tegningen, ikke på plantegningen.

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 16.06.1960. Tilbygget fra 2009 er i følge Rana kommune behandlet og godkjent som en meldingssak. En meldingssak skal ikke avsluttes med ferdigattest. Til orientering.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

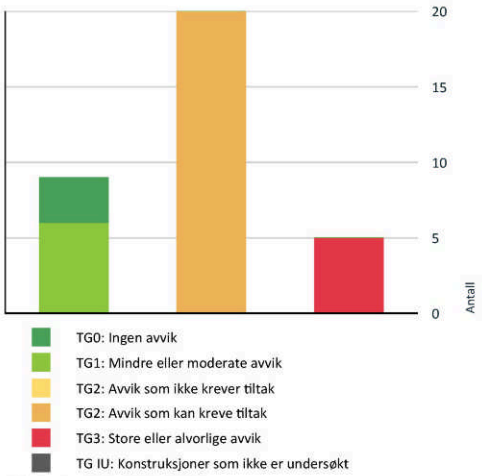
Det foreligger ikke bygningstegninger av garasjen i kommunens arkiver, ei heller ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Nærmere undersøkelser anbefales.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Brakkebakken 15, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 54
1833 RANA

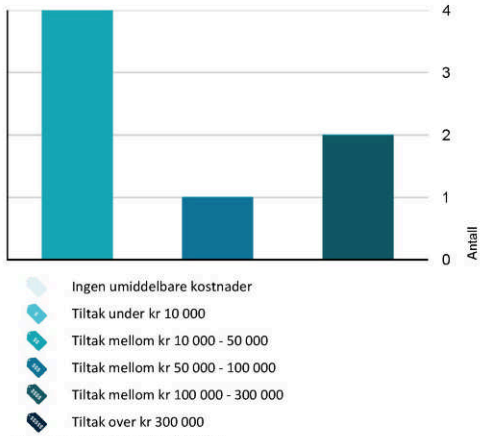
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Manglende hjørnekasser samt stedvis manglende avslutninger/ferdigstillinger. TG3 settes på grunn av gjenstående arbeider.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Det er ikke montert rekkverk.

Underliggende membran har ca. 4-5 cm fall riktig vei (fra vegglivet og mot takrenne), dog noe manglende fall ytterst mot renne. Men overliggende terrassedekke har stedvis inntil 1 cm motfall mot veggen. Vinterstid når spilene mellom gulvdekket er frosset kan dette føre til at smeltevann renner mot vegglivet.
Det bemerkes at bjelkelaget er "pakket inn" i vindsperre, dette bør fjernes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Gulvet/etasjeskillet i tilbygget del er uisolert.
Det bemerkes at det delvis er lagt byggeplast på kald side i kjeller, dette fører til kondens.
Sprekker i kjellergulvet.

Det bemerkes at to lettvegger av tre i kjelleretasjen (under kjøkkenet) er fjernet. Dette fører til en svakere gulvkonstruksjon i kjøkkendelen hvor også de største skjevhetene i gulvet ble målt (se tekst og bilder under).

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
1. etasje:
- Største målte planavvik i 1. etasje ble målt på kjøkken. Her var det 19 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 32 mm i hele rommet. I stuen var det 15 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. I trappegangen var det 17 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 20 mm i hele rommet. Disse avvikene er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.
Loftsetasje:
- I loftsetasje ble alle soverommene målt. Her var det fra 23 til 29 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og fra 28 til 34 mm planavvik i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har noe korte inntrinn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

Råteskader i vindskibord.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med renner og beslag.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ved befaring ble det registrert vepsebol på kaldloftet.
Stedvis fuktmerker i takkonstruksjonen på kaldloftet.
Det ble fuktmålt i disse ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduer er utvendig værslitte.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Slark i dørhåndtaket.
Terrassedør, stue: Døren er utvendig værslitt.
Manglende trapp til utenforliggende terreng. Blir ikke trapp montert må døren sikres tilfredsstillende for å unngå fallskader. Deler av tettepakningen har løsnet.
Fukt i dørterskel.
Terrassedør, tilbygg: Døren er utvendig værslitt. Fukt i dørterskel. Manglende trapp til utenforliggende terreng. Blir ikke trapp montert må døren sikres tilfredsstillende for å unngå fallskader.
Terrassedør, loftsetasje: Døren er utvendig værslitt.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen mangler gelender/håndløper.
Ved befaring var det skjevheter i trappen, dette skyldes skader på den ene trappevangen. Dette er i etterkant bekrefte utbedret av eier.
Malingsavflassing i søyler, rekkverk og vanger.
Gjenstående arbeider.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Noe manglende listverk i trappegangen i 1. etasje.
Stedvis fuktsvell i laminatskjøter.
Manglende avslutning mellom laminat på gulvet i trappegangen i loftsetasjen og trappen.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Brakkebakken 15, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 54
1833 RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Fordelerstokker er noe mangelfullt merket.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Kjelleretasjen har begrenset med ventilasjon (eksisterende ventil er tettet med isolasjon).
Usikkerhet om ventilasjonskanal på kaldloftet inneholder asbest.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

El-skap plassert i entre/gang.
Automatsikringer og måler.

Gulvvarme:
1. etasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2009 i entre/gang.
Loftsetasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2009 på bad/wc.
Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Grunnmursplast mangler klemlist.
Ved befaring ble det fuktmålt, og det ble registrert fukt i gulvet. Dette er vanlig iht. byggeår da det ikke var normalt å anlegge fuktsperre mot grunnen.
Kostnader vedrørende fremtidig tilkobling av separat opplegg for overflatevann må påregnes. Denne kosten deles med 3 eiendommer.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis sprekker i yttervegger i kjelleretasjen under opprinnelige del. Utvendig sprekker ble tettet i forbindelse med etablering av ny drenering opplyser eier.
Manglende puss på grunnmurer/yttervegger i tilbygget del.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det er avvik:

Deler av utvendig røropplegg (utenfor egen tomtegrensen) er av eldre dato. Rørnettet deles av 3 eiendommer.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Avtrekket har noe lav funksjon.

Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet er flatt.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.
Manglende dokumentasjon på membran.

Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Tidvis lekkasje fra blandebatteriet i dusjkabinettet.

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

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

Ventilasjonskanal er uisolert på kaldloftet, dette kan føre til kondens.

Boligens energimerking

F

ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. Hovedsakelig gjelder dette etterisolering av yttervegger, utskiftning av vinduer og et tilbygg fra 2009.

Energimerke

A B C D E F G

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

Energikarakteren A–G:



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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Brakkebakken 15, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 54
1833 RANA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent den 20.02.1958 og fikk utstedt ferdigattest den 16.05.1960.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

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

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

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	I 2009 ble boligen tilbyd over to plan mot vest. Den tilbygde delen er ikke innredet i verken hovedetasjen eller i kjelleretasjen. I kjelleretasjen var tanken av nåværende eier å etablere en hybel-/sokkelleilighet ved å åpne opp veggen inntil opprinnelig kjeller og ta i bruk noe av dette arealet til nevnte hybel-/sokkelleilighet. En slik bruksendring må i så fall søkes om til Rana kommune.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med bølgeblikkplater av eldre dato, profilerte takpanner av eldre dato over entre/gang. Sarnafil takbelegg over tilbygget del.

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

Råteskader i vindskibord.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport


Råteskader i vindskibord. Mosegroing i taktekket over inngangspartiet


Visuell besiktelse av taket.


Stedvis bulker i taktekket


Visuell besiktelse av taket.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med renner og beslag.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Utskiftninger av renner, nedløp, snøfangere og beslag bør påregnes i forbindelse med utskiftning av taktekket.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Brakkebakken 15, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 54
1833 RANA

Tilstandsrapport


Pipebeslag av eldre dato.


Renne mangler nedløp.


Nedbøyninger i renner.


Manglende tilfredsstillende endelokk på renne, dette har ført til økt fuktbelastning på ytterkledningen.

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger av reisverk av tre i opprinnelige del, bindingsverk av tre i tilbygd del.
Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning fra 2009. I forbindelse med arbeidene ble ytterveggene utvendig utlektet og etterisolert, arbeidene ble utført av fagfolk/firma v/ Olav Brattland.
Det er 15 cm isolasjon i tilbygd del, og trolig det samme i opprinnelig del. Det kan dog være 20 cm i opprinnelig del, men undertegnede takstingeniør tør ikke garanterer dette uten å ha gjort fysiske inngrep i konstruksjonen. Til orientering.
Det er oppført en lettvegg (opp på gulvbelegget) mellom soverom mot nordvest og tilstøtende soverom mot sørøst.
Skillevegger mellom soverom er isolert med Rockwool opplyser eier.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Manglende hjørnekasser samt stedvis manglende avslutninger/ferdigstillinger. TG3 settes på grunn av gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Ferdigstilling av gjenstående arbeider bør påregnes. Dette vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Gjenstående arbeider.


Gjenstående arbeider.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Tro av rupanel.
Loftskillet er uisolert på kaldloftet.
Himling og skråhimlinger er isolert fra undersiden dette i følge bildedokumentasjon vist av eier.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegangen i loftsetasjen.

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

Ved befaring ble det registrert vepsebol på kaldloftet.
Stedvis fuktmerker i takkonstruksjonen på kaldloftet. Det ble fuktmålt i disse ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Loftskillet må isoleres. Dette er vanskelig å kostnadsestimere.
Etablering av bedre lufting av kaldloftet bør vurderes.
Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Inspeksjon av kaldloftet


Manglende dampsperre og isolasjon i loftskillet.


Gammel glassvatt ut mot raft


Fuktmåling i takkonstruksjonen på kaldloftet, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009 i 1. etasje og loftsetasje.
Vinduer av tre fra byggeår i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er utvendig værslitte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendig overflatebehandling av vinduer bør påregnes.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2009.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Brakkebakken 15, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 54
1833 RANA

Tilstandsrapport

Terrassedør, stue: Malt isolert to-fløyet dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2009.
Terrassedør, tilbygg: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2009.
Terrassedør, loftsetasje: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2009.

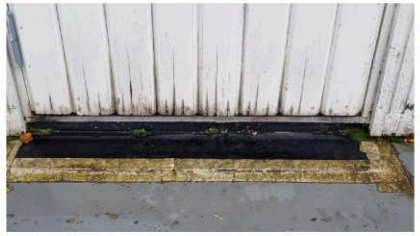
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Slark i dørhåndtaket.
Terrassedør, stue: Døren er utvendig værslitt. Manglende trapp til utenforliggende terreng. Blir ikke trapp montert må døren sikres tilfredsstillende for å unngå fallskader. Deler av tettepakningen har løsnet. Fukt i dørterskel.
Terrassedør, tilbygg: Døren er utvendig værslitt. Fukt i dørterskel. Manglende trapp til utenforliggende terreng. Blir ikke trapp montert må døren sikres tilfredsstillende for å unngå fallskader.
Terrassedør, loftsetasje: Døren er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.


Terrassedør i 1. etasje.


Terrassedør i loftsetasjen.


Kjellerdør i tilbygget del.


Fuktmerker i flere av dørtersklene.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse på ca. 35 m2 over tilbygget del. Adkomst via dør fra trappegangen i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Underliggende membran har ca. 4-5 cm fall riktig vei (fra vegglivet og mot takrenne), dog noe manglende fall ytterst mot renne. Men overliggende terrassedekke har stedvis inntil 1 cm motfall mot veggen. Vinterstid når spilene mellom gulvdekket er frosset kan dette føre til at smeltevann renner mot vegglivet.
Det bemerkes at bjelkelaget er "pakket inn" i vindsperre, dette bør fjernes.

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

Det er ikke etablert dekke rett utenfor balkongdøren. Dette fører til slitasje ved gange på den fritt eksponerte Tyvek-tapen.
Noe uferdig avslutning ved hjørnet samt manglende hjørnekasse (se bilde).
Overvåk tilstanden.

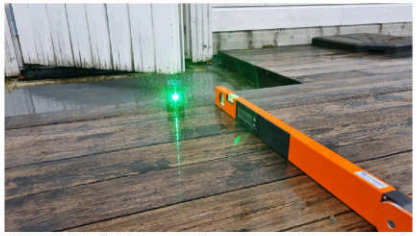
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsikt fra takterrassen mot vest. Terrassen manger rekkverk.



Bakenforliggende beslag. Noe uferdig avslutning ved hjørnet samt manglende hjørnekasse.



Kontroll av fall på både underliggende membran og overliggende terrassedekke.



Det er ikke etablert dekke rett utenfor balkongdøren. Dette fører til slitasje ved gange på den fritt eksponerte Tyvek-tapen.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp foran hovedinngangsdøren:
Åpen tretrapp til takoverbygget repos. Malt stående rekkverk ved repos.

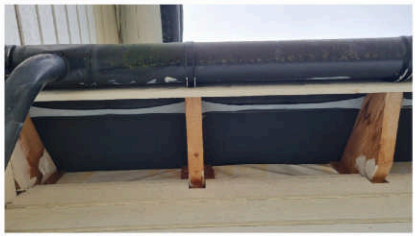
Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen mangler gelender/håndløper.
Ved befaring var det skjevheter i trappen, dette skyldes skader på den ene trappevangen. Dette er i etterkant bekrefte utbedret av eier.
Malingsavflassing i søyler, rekkverk og vanger.
Gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak for å lukke avvik må påregnes. Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Gjenstående arbeider oppunder raft.



Gjenstående arbeider ved takoverbygg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med laminat og fliser.
Gulvvarme:
1. etasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2009 i entre/gang.
Loftsetasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2009 på bad/wc.
Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er tekket med malt panelplater, tapet og malt tapet.

Himlinger er tekket med malte panelplater.

Overflater er fra 2009.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe manglende listverk i trappegangen i 1. etasje.
Stedvis fuktsvell i laminatskjøter.
Manglende avslutning mellom laminat på gulvet i trappegangen i loftsetasjen og trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.



Stedvis manglende listverk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Opprinnelige del: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Isolasjon fra byggeår.
Tilbygget del: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag.
Gulv av støpt såle i kjelleretasjen.

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

Gulvet/etasjeskillet i tilbygget del er uisolert.
Det bemerkes at det delvis er lagt byggeplast på kald side i kjeller, dette fører til kondens.
Sprekker i kjellergulvet.

Det bemerkes at to lettvegger av tre i kjelleretasjen (under kjøkkenet) er fjernet. Dette fører til en svakere gulvkonstruksjon i kjøkkendelen hvor også de største skjevhetene i gulvet ble målt (se tekst og bilder under).

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
1. etasje:
- Største målte planavvik i 1. etasje ble målt på kjøkken. Her var det 19 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 32 mm i hele rommet. I stuen var det 15 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. I trappegangen var det 17 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 20 mm i hele rommet. Disse avvikene er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.
Loftsetasje:
- I loftsetasje ble alle soverommene målt. Her var det fra 23 til 29 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og fra 28 til 34 mm planavvik i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Gulvet/etasjeskillet i tilbygget må isoleres.
Byggeplast på kald side i kjeller må fjernes.
Bæreveggen i kjellerrommet under kjøkkenet må etableres igjen, i det minste forsterkes med drager og søyler der hvor veggene er fjernet.

Når det gjelder gulvkonstruksjonens skjevheter/planavvik, så virker dette å fungere godt i loftsetasjen med dagens tilstand. Registrert avvik er også relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv i loftsetasjen anses derfor ikke som påkrevd relatert til boligens alder og etasjens bruk, men ved oppussing bør likevel dette vurderes. Når det gjelder avvikene på kjøkkenet i 1. etasje, så må det her gjøres tiltak, som nevnt over.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kontroll av planavvik og skjevheter med krysslaser, her i fra kjøkkenet 1. etasje.



To betongvegger i kjelleretasjen (under kjøkkenet) er fjernet, se markerte piler i vedlagte bilde.



Byggeplast på kald side i kjeller må fjernes.



Gulvet/etasjeskillet i tilbygget må isoleres.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Radonmålingen ble utført i 2018.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Sotluke montert i kjeller.
Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder. Plassbygget peis med peisinnsats i stuen og lukket vedovn i kjelleretasjen. Ildsteder var ikke i bruk ved befaring.
Pipen ble sist feiet i 2024.
Siste tilsyn ble utført i 2023, ingen anmerkninger.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Brakkebakken 15, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 54
1833 RANA

Tilstandsrapport



Plassbygget peis i stuen.



Vedovn i kjeller.



Kontroll av sotluke.



Ved befaring ble det registrert kobberrør i kjeller som trolig er rør for fyringsolje.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og loftsetasje:
Malt tett tretrapp. Beisede inntrinn. Malt stående gelender langs den ene siden av trappeløpet.

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

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 3 Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje

Åpen tretrapp med repos.

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

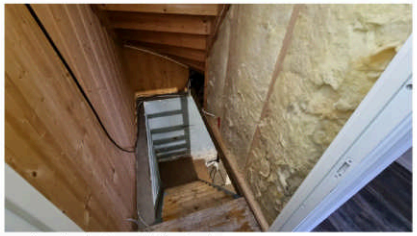
Trappen har noe korte inntrinn.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Montering av gelender/rekkverk bør påregnes.
Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.



Trapp suger fukt i kontakt med kjellergulvet

TG 1 **Innvendige dører**

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

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble sist pusset opp i 2009. Flisene på gulvet ble lagt av fagfolk. Det er fremvist bildedokumentasjon av varmekablene., øvrig dokumentasjon foreligger ikke. Overflater på vegg og i himling ble montert av eier.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegger er tekket med malte panelplater av typen fuktbestandig MDF-plater, som igjen er overflatebehandlet med våtromsmaling i følge eier.
Himling er tekket med malte panelplater.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er tekket med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet er flatt.

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.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Brakkebakken 15, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 54
1833 RANA

Tilstandsrapport



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk fra 2009 i gulvet under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.
Manglende dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Kontroll av sluk.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Søyleservant med to-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

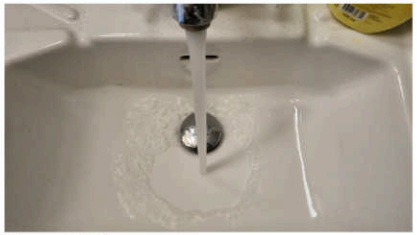
Tidvis lekkasje fra blandebatteriet i dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av blandebatteriet på dusjkabinettet bør påregnes.

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk i himling. Avtrekksvifte plassert på kaldloftet.

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

Ventilasjonskanal er uisolert på kaldloftet, dette kan føre til kondens.

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

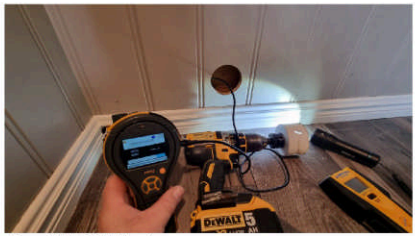


Uisolert ventilasjonskanal på kaldloftet.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført i tilstøtende soverom.



Hulltaking utført i tilstøtende soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Brakkebakken 15, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 54
1833 RANA

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Gulv er tekket med laminat. Knirk i gulvet. Se punktet "Etasjeskille/gulv mot grunn".
Vegger er tekket med malte panelplater.
Himling er tekket med

Laminerte skrog med malte speilfronter.
Heltre benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Integrert koketopp med induksjon fra ca. 2024, stekeovn fra ca. 2024 og mikrobølgeovn fra ca. 2009.
Oppvaskkum og skyllekum med ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin fra ca. 2015.
Kjøkkeninnredning er fra 2009.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekket har noe lav funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av ventilator bør vurderes.



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast fordelerstokkker plassert i kjelleretasjen. Røropplegg er i hovedsak fra ca. 2009.
Innvendig hovedstoppekran montert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

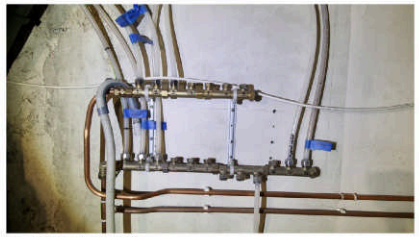
Tilstandsrapport

Fordelerstokker er noe mangelfullt merket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Merk fordelerstokker tilfredsstillende.


Kontroll av innvendig hovedstoppekran.


Kontroll av fordelerstokker

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Loftsetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjelleretasjen har begrenset med ventilasjon (eksisterende ventil er tettet med isolasjon).
Usikkerhet om ventilasjonskanal på kaldloftet inneholder asbest.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablering av bedre ventilasjon i kjelleretasjen bør vurderes.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Oso på 300 liter og 3000 watt fra 2010, plassert i kjeller.

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 entre/gang.
Automatsikringer og måler.

Gulvvarme:
1. etasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2009 i entre/gang.
Loftsetasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2009 på bad/wc.
Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Brakkebakken 15, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 54
1833 RANA

Tilstandsrapport

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-installasjonen er fra 2009/2010.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Udatert samsvarserklæring for gulvvarme fremvist. Øvrige samsvarserklæringer er ikke fremvist.

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 23.01.2018. Det ble da avdekket feil i anlegget hvor kun 6 av 8 punkt er lukket. De to punktene som ikke er lukket er følgende:
Pkt. 2 Sikringsskap: Manglende merking og kursoversikt. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32
Pkt. 8 Dokumentasjon: Det må utarbeides dokumentasjon for anlegget, Dokumentasjon skal inneholde samsvarserklæring. Som underlag for slik erklæring skal det være utarbeidet dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftenes krav.
Se vedlegg fra Linea bakerst i denne rapport.

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?
Nei

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 De to gjenstående punktene på avviksrapport fra Linea AS må lukkes.

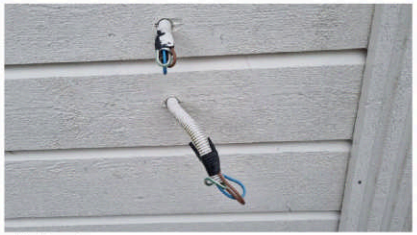
Generell kommentar

Det elektriske anlegget er kun gjenstand for en enkel visuell kontroll i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er demontert, og det tas forbehold om eventuelle skjulte feil eller mangler. Det anbefales at det gjennomføres en fullstendig kontroll av autorisert elektroinstallatør. Utbedring av eventuelle avvik må påregnes.

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skapet.



Åpne el-kabler ute.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslukningsapparatet er fra 2022.
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 Fuktsikring og drenering

Drenering fra 2010, arbeidene ble utført av eier. Drensvann og kloakk er separert til tomtegrensen opplyser eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmursplast mangler klemlist.
Ved befaring ble det fuktmålt, og det ble registrert fukt i gulvet. Dette er vanlig iht. byggeår da det ikke var normalt å anlegge fuktsperre mot grunnen.
Kostnader vedrørende fremtidig tilkobling av separat opplegg for overflatevann må påregnes. Denne kosten deles med 3 eiendommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Brakkebakken 15, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 54
1833 RANA

Tilstandsrapport



Grunnmursplast mangler klemlist.



Grunnmurer mot sørvest (opprinnelige del) er utvendig isolert med Perimate dreneringsplater.



Fuktmåling i gulv i kjeller, forhøyede fuktverdier ble registrert



Fuktmåling i vegger i kjelleretasjen, forhøyede fuktverdier ble registrert

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelige del: Støpt såle med grunnmurer/kjellerytterveggeer av betong. Yttervegger i opprinnelige del er innvendig isolert med tresonitt.
Tilbygget del: Grunnmurer/yttervegger av lettklinkerblokker under tilbygget del.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

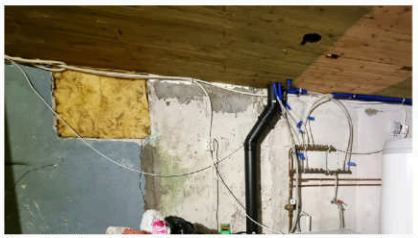
Stedvis sprekker i yttervegger i kjelleretasjen under opprinnelige del. Utvendig sprekker ble tettet i forbindelse med etablering av ny drenering opplyser eier.
Manglende puss på grunnmurer/yttervegger i tilbygget del.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.
Utvendige grunnmurer på tilbygget del må pusses tilfredsstillende.
Overvåk tilstanden.



Grunnmurer/yttervegger under tilbygget del må pusses tilfredsstillende.



Stedvis sprekker i grunnmur/kjellerytterveggeer under opprinnelige del, her vist fra det store trapperommet i kjelleretasjen.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongstein.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forstøtningsmur mangler sikring.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er relativt flat, terrassert på to nivåer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.



Tomten er relativt flat, og var ved befaring under arbeid mht. planering/ masseutleggelse.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør mellom boligen og utvendig hovedstoppekran er fra 2009.
Avløpsrør mellom boligen og det felles anlegget er fra 2009.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av utvendig røropplegg (utenfor egen tomtegrensen) er av eldre dato. Rørnettet deles av 3 eiendommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av utvendig røropplegg av eldre dato utenfor tomtegrensen må påregnes på sikt. Tidspunktet for dette umulig å si.

Brakkebakken 15, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 54
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

203 m²/180 m²

Enebolig: Entré, 2 Trapperom, Stue, Kjøkken, Bod, Bad, 3 Soverom, 4 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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 4 400 000

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	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

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

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Båsmoveien 48 B ,8616 MO I RANA				2 950 000				**30 412**
	94 m²	1967	3 sov						
2	Brakkebakken 32 ,8616 MO I RANA			10-09-2024	4 350 000	**4 250 000**		4 250 000	**27 244**
	154 m²	1978	3 sov						
3	Kisveien 6 ,8616 MO I RANA			15-02-2023	3 850 000	**3 850 000**		3 850 000	**23 333**
	165 m²	1964	4 sov						
4	Ertsveien 11 ,8616 MO I RANA			28-08-2025	4 300 000	**4 025 000**		4 025 000	**21 640**
	178 m²	1979	4 sov						
5	Pallveien 1 ,8616 MO I RANA			23-07-2024	4 100 000	**3 850 000**		3 850 000	**20 370**
	166 m²	1979	3 sov						
6	Pallveien 3 ,8616 MO I RANA			18-12-2024	3 900 000	**3 800 000**		3 800 000	**19 689**
	164 m²	1979	3 sov						
7	Pallveien 15 ,8616 MO I RANA			31-08-2025	2 800 000	**2 510 000**		2 510 000	**16 959**
	102 m²	1952	3 sov						
8	Stollbakken 10 ,8616 MO I RANA			01-05-2024	2 650 000	**2 300 000**		2 300 000	**13 772**
	151 m²	1979	3 sov						

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.

Brakkebakken 15, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 54
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter; fastgebyr vann:	Kr.	1 770
Kommunale avgifter; vanngebyr areal:	Kr.	4 174
Kommunale avgifter; fastgebyr avløp:	Kr.	2 146
Kommunale avgifter; avløpsgebyr areal:	Kr.	4 959
Kommunale avgifter; eiendomsskatt:	Kr.	5 002
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstingeniøren har estimert et årlig gjennomsnittsbeløp:	Kr.	1 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn:	Kr.	6 993
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	24 000
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**60 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 850 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	600 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**100 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 950 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 450 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 400 000**

Brakkebakken 15, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 54
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

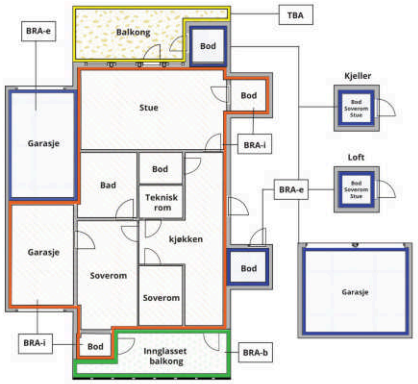
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

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	84			84			84
Loftsetasje	42			42	35	7	49
Kjelleretasje	54	23		77			77
SUM	**180**	**23**			**35**	**7**	**210**
SUM BRA	**203**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/vindfang, trappegang, stue, kjøkken, stort uinnredet rom (hele den tilbygde delen)		
Loftsetasje	Trappegang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kjelleretasje	Uinnredet kjellerrom 1 (trapperom/vaskekjeller), uinnredet kjellerrom 2 (vedbod), uinnredet kjellerrom 3 (lagererom)	Uinnredet kjellerrom 4 (rom m/ utvendig adkomst)	

Kommentar

Åpent areal (TBA):
Takterrasse over tilbygd del mot nord på ca. 35 m2.

Areal med lav himlingshøyde (ALH):
Det bemerkes at ca. 7 m2 av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023".

BRA-e (eksternt bruksareal):
Kjelleretasje: Uinnredet kjellerrom m/ utvendig adkomst på 23 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår, samt også godkjente tegninger av tilbygget fra 2009.
Følgende mindre avvik må likevel nevnes:
- Dagens trapperom/vaskekjeller bestod opprinnelig av 3 rom. I dag er alle lettveggene samt en betongvegg fjernet til fordel for et større kjellerrom.
- Det er gjort enkelte mindre fasadeendringer mht. vinduer om man sammenligner de opprinnelige bygningstegningene med dagens fasade. Blant annet har boligen ikke takvindu slik den originale bygningstegningen viser. De nye tilbyggstegningene fra 2009 stemmer derimot, med unntak av det som ennå ikke er ferdigsstilt. Se pkt. under.
- Terrassen mot sør/sørvest iht. de nye tilbyggstegningene fra 2009 er p.t. ikke etablert. Det samme er heller ikke takterrassen over tilbygde del med tilhørende utvendig trapp opp.
- Det nye kjellerplanet i den tilbygde delen fremkommer på tilbyggstegningene fra 2009 kun på snitt-tegningen, ikke på plantegningen.

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 16.06.1960.
Tilbygget fra 2009 er i følge Rana kommune behandlet og godkjent som en meldingssak. En meldingssak skal ikke avsluttes med ferdigattest. Til orientering.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduene i loftsetasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei da de har fast midtstolpe. Kravet til rømningsvindu er minimum fri bredde/lysåpning på 0,5 meter og minimum fri høyde i åpningen på 0,6 meter. Summen av fri bredde og fri høyde skal også være til sammen minimum 1,5 meter.
Det skal dog sies at loftsetasjen i dag har to alternative rømningsveier; interntrapp ned og ut i det fri samt rømning fra balkongdør fra loftsetasjen. Undertegnede takstingeniør tør ikke garantere at dette er tilstrekkelig da det er Rana kommune ved brann- og redningstjenesten som må svare på om dette er godkjent eller ei. Hvis svaret er "nei" vil det normalt være tilstrekkelig å etablere rømningsvindu i ett av soverommene (primært i ett av soverommet mot øst). Etasjen har da rømningsvei fra minimum annet hvert oppholdsrom hvis man regner med ett soveromsvindu mot øst og balkongdøren mot vest.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		41		41	
SUM		**41**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke bygningstegninger av garasjen i kommunens arkiver, ei heller ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Nærmere undersøkelser anbefales.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	104	76
Garasje	0	41

Kommentar

Enebolig

I henhold til de gamle arealretningslinjene skal ikke boder utenfor boenheten, f.eks. i kjeller med utvendig adkomst medtas i boligens bruksareal. I henhold til de nye arealretningslinjene er derimot arealet medtatt som BRA-e (eksternt bruksareal). Til orientering.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Jan-Helge N. Haldorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	133	54		0	1277.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brakkebakken 15

Hjemmelshaver

Linda Therese Johansen 1/2
Jan-Helge Noralf Haldorsen 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Båsmoen i Rana kommune, om lag 7-8 kilometer nordvest for Mo i Rana. På Båsmoen finnes nybygd barneskole, barnehager, dagligvarebutikk mv.
Skillevollen Idrettspark ligger i gangavstand fra boligen og byr på et av Norges flotteste ski- og skiskytteranlegg, "ishall" om vinteren og tennisbaner om sommeren. Fine tur- og rekreasjonsområder også på Båsmofjellet med utgangspunkt fra Skillevollen, både sommer- og vinterstid.
Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Reguleringsformål: Frittliggende småhusbebyggelse
Feltbetegnelse: BO 1 etg
Plannavn: Båsmo
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Planidentifikasjon: KDP2013 / 8010
Ikrafttredelsesdato: 19.03.1975

Brakkebakken 15, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 54
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Om tomten

Eiet tomt på 1 277,7 m2.
Gruset innkjørsel og gårdsplass.
Tomten er per i dag ikke opparbeidet med plen etc. men vil bli planert før salg, opplyser eier.

Tinglyste/andre forhold

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

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt såle med grunnmurer/kjellerytterveggerav betong under opprinnelige del.
Grunnmurer/yttervegger av lettklinkerblokker under tilbygget del.
Yttervegger av reisverk og bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Bølgeblikkplater over opprinnelige del, samt profilerte takpanner av stål over entre/gang.
Sarnafil takbelegg over tilbygget del.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

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 1958, bygd over 3 plan inkl. kjeller. Til boligen hører det med garasje fra 1976.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer samt Båsmo skole like ved.

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.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 501 207	2025	I følge opplysninger fra Rana kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 150 000	2009

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		10 000

Kommentar

Forsikringsbeløpet er kun estimert av takstingeniøren, da forsikringsbeløpet kan variere en hel del mellom de ulike forsikrinsselskap samt også iht. hvilken avtale man får med sitt forsikringsselskap.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass for en bil.

Byggeår
1960

Kommentar
Garasjen ble trolig bygd like etter at boligen var ferdigstilt. Undertegnede takstingeniør er usikker på om matrikkelregistrert og byggegodkjent garasje fra 30.09.1976, som igjen er registrert tatt i bruk 30.09.1979, noen gang ble bygd.

Standard
Garasjen holder eldre/lav standard og betydelige oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Garasjen fremstår som dårlig vedlikeholdt og er i stor grad å betrakte som et saneringsobjekt, alternativt totalrenoveringsobjekt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Gulv av betong.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblikkplater.

Bygget er å anses som et saneringsobjekt.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	29.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	29.08.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	75	Nei
Egenerklæringsskjema	23.09.2025	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	8	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Verdi Eiendomstakst AS	27.09.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	23.01.2018	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	4	Ja
Situasjonskart	25.09.2025	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	1	Nei
Rekvirent/eier	25.09.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	25.09.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	255	Nei
Eiendomsverdi AS	25.09.2025	Gjennomgang av matrikkel- og grunnbokutskrift fra Eiendomsverdi AS.	Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi AS	29.09.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	
2	15.10.2025	
3	05.11.2025	Korrekturrettet rapport.
4	07.11.2025	
5	10.11.2025	
6	10.11.2025	
7	10.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 04.09.2025
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 114826**

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jørgen Kulstad
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Brakkebakken 15, 8616 MO I RANA.

Navn nettkunde:	HALDORSEN JAN-HELGE NORALF
Målernummer:	6970631401172786
Anlegget ble sist kontrollert:	23.01.2018
Kontrollresultat:	Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

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

Hei.

Brakkebakken 15 ble sist kontrollert av DLE i 2018.

Vi har fått tilbakemelding fra registrert elvirksomhet om at punkt 1, 3, 4, 5, 6 og 7 i vedlagt tilsynsrapport er utbedret.

For resterende anlegg, se vedlegg.

HELGELAND KRAFT
DLE - det lokale eltilsyn

Returadresse: **Det Lokale Eltilsyn** Helgeland Kraft Mo i Rana Postboks 84 8601 MO I RANA	**Anleggsnummer:** 4415015-010 **Målernummer:** 101011 **Kontrolldato:** 23.01.2018	**Saksnummer:** 78930 **PIN-kode** 4370 **Kontrolltype:** PERIODISKE KONTROLLER

HALDORSEN JAN-HELGE NORALF Brakkebakken 15 8616 MO I RANA	**Anleggsadresse:** Brakkebakken 15 8616 MO I RANA

Kontrollert av:	**Telefonnummer:**	**E-post:**
Thomas Grønfjell	75100404	thomas.gronfjell@helgelandkraft.no

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

TILSYNSRAPPORT

1 -Jording	Utjevningsforbindelse til hovedvannledning manglet. Jf. fel § 19 *Fant den ikke.*
2 -Sikringsskap	Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32 *Manglende merking og kursoversikt.*
3 -	Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20 *Jordfeilautomater og overspenningsvern var ikke avdekket mot tilfeldig berøring.*
4 -	Anlegget ga ikke beskyttelse ved overspenninger. Jf. fel § 25 *Overspenningsvern var ikke tilkoblet hverken faser eller jord.*
5 -	Bruksanvisning for jordfeilvern/-varsler manglet i sikringsskap/tavlerom. Jf. fel § 12 *Det manglet også bruksanvisning for overspenningsvern.*
6 -Kjøkken	Flere bevegelige ledninger var tilkoblet plugg beregnet for tilkobling av 1 ledning. Jf. fel § 36 *Gjelder for støpsel ved vindu til lampetter/ pendler osv.*

HELGELAND KRAFT
DLE - det lokale eltilsyn

7 -VVB

Anlegget ga ikke beskyttelse mot skadelige termiske virkninger. Jf. fel § 22

DLE har registrert at varmtvannsbereder i ditt anlegg er tilkoblet ved hjelp av stopsel plugget i stikkontakt. Dette har vist seg å være en dårlig sikkerhetsmessig løsning og er veldig utsatt for varmgang. Stopsel tåler ikke langvarig høy belastning.
DLE anbefaler at du får en installatør til å koble tanken fast til en egnet bryter. I NEK400:2010 ble det satt krav til fast tilkobling av VVB over egnet bryter fra 2000W og over. Dette kravet medførte av produsentene av VVB satt ned effekten på tanken til 1980W/1950W. Problemet med varmgang fortsatte. Dette medførte at kravet i NEK400:2014 ble skjerpet, slik at VVB fra 1500W og over skal fast tilkobles over egnet bryter.
VVB i anlegget ditt har en effekt på 3000W.

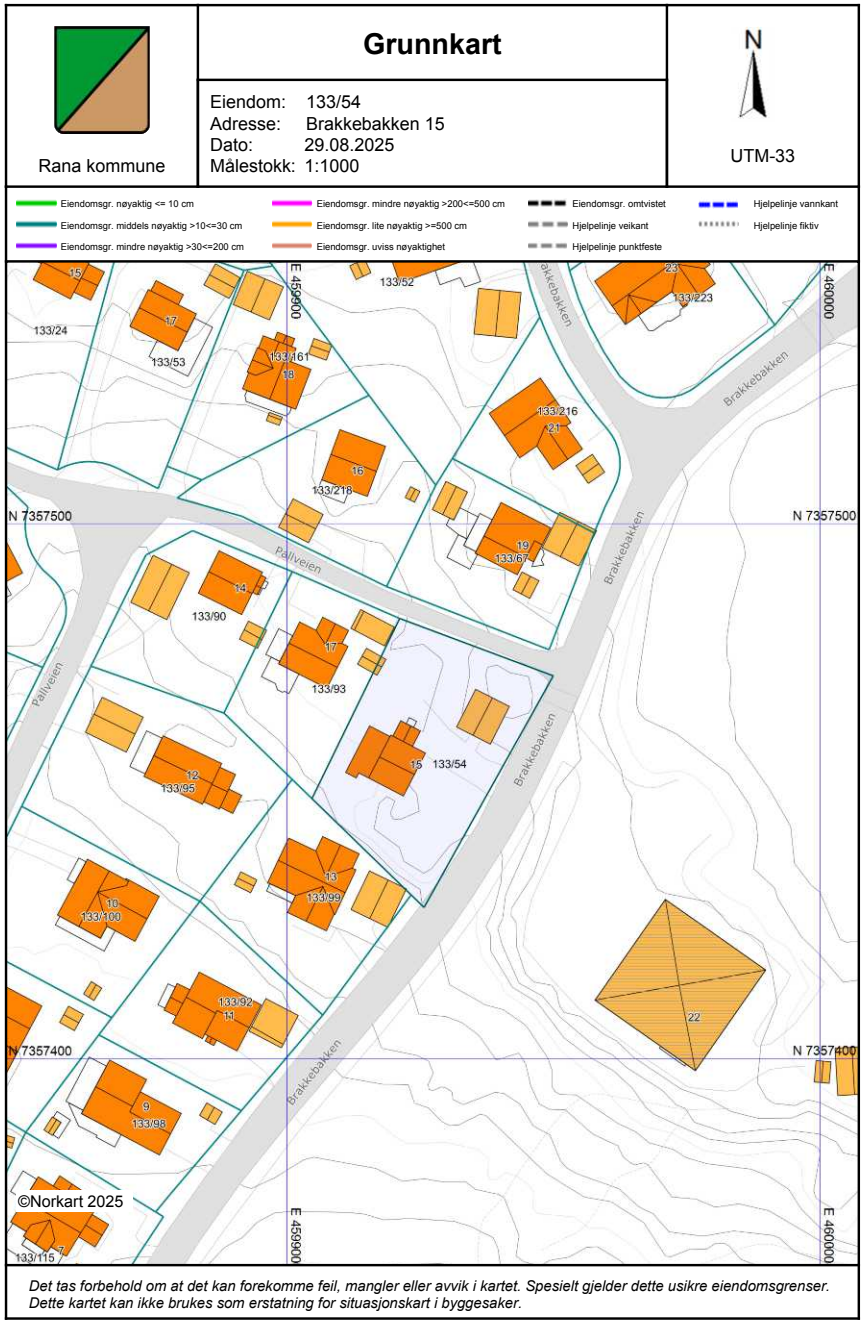
8 -Dokumentasjon

Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 13

Det må utarbeides dokumentasjon for anlegget, Dokumentasjon skal inneholde samsvarserklæring. Som underlag for slik erklæring skal det være utarbeidet dokumentasjon som gjor det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftenes krav.
Kopi av dokumentasjon sendes DLE ved Helgeland Kraft AS.

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt, enten på tilsynsrapportens bakside eller på eget ark, og returneres sammen med rapporten. Isolasjonsmotstand må påføres rapporten ved retur, jfr, §§ 20, 21 og 22.

ELEKTROENTREPRENØR:	Isolasjonsmotstand ved kontroll:	Etter utbedring:
.....	M ohm	..... M ohm
Dato Underskrift montor	DET LOKALE ELTILSYN:	
.....	*26.01.2018*	*Dokumentet er elektronisk godkjent av Thomas Grønfjell og krever ikke signatur*
Dato Stempel og underskrift elektroentreprenor	Dato	Underskrift DLE



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.

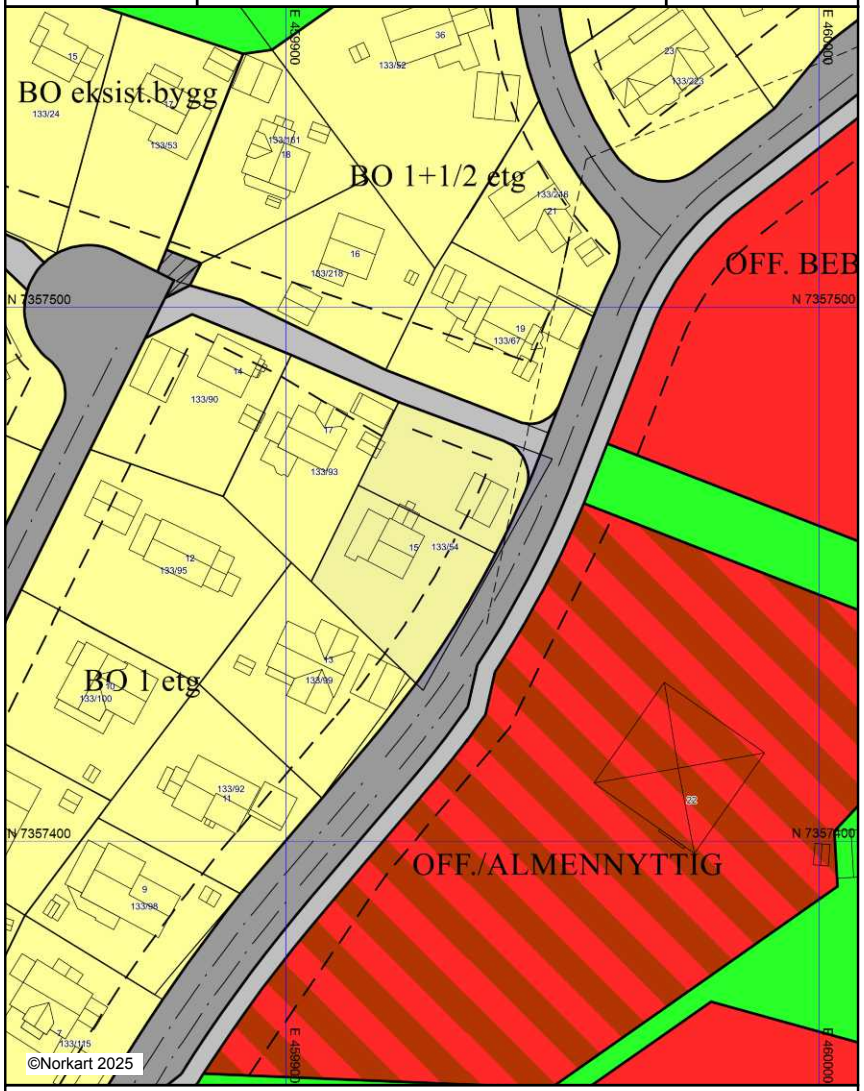
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 133/54
Adresse: Brakkebakken 15
Dato: 29.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig barnehage
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Offentlig/Almennyttig

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskriftfeltnavn

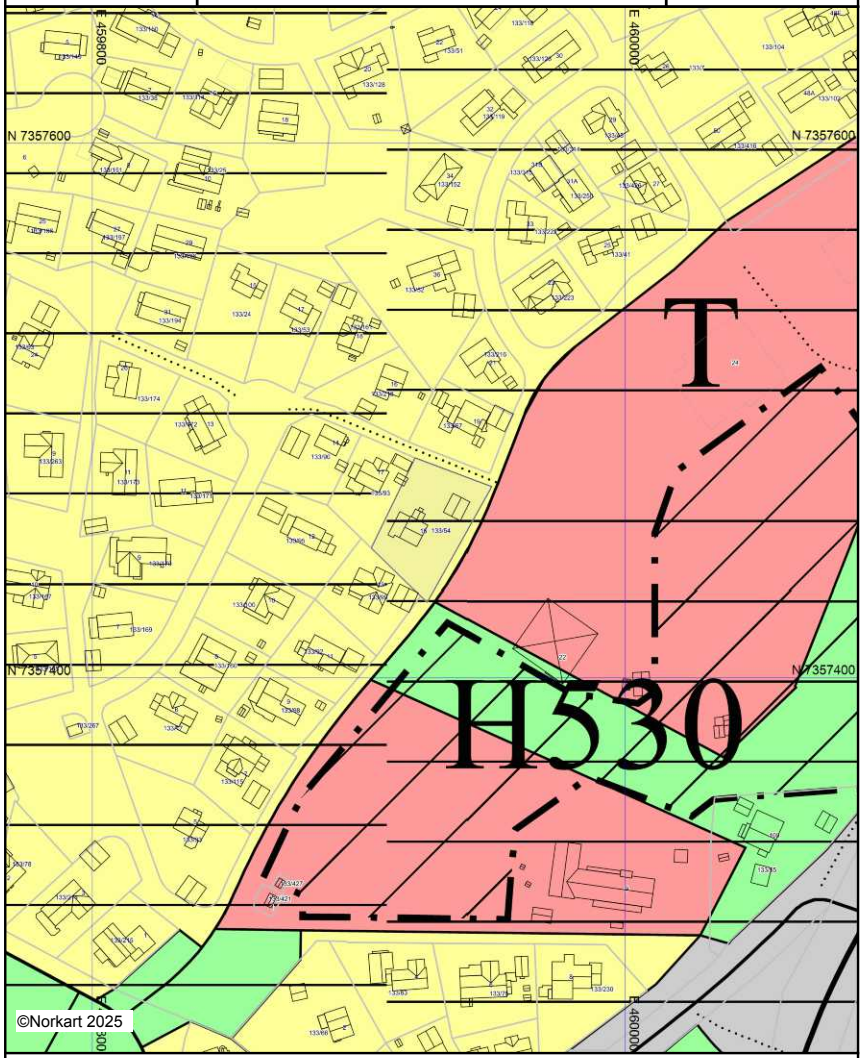
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 133/54
Adresse: Brakkebakken 15
Dato: 29.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Utskriftsdato: 29.08.2025

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.**	133	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brakkebakken 15, 8616 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** 1 278 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 278 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	8010

Navn	Båsmo
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/5636/8010_planbest%20med%20tillegg_aug%202020.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 1 210 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BO 1 etg
	Delareal 57 m^2 **Formål** Kjørevei

RANA KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til

Reguleringsplan for Båsmoen,
vedtatt av Rana kommunestyre den 7. mai 1974.

§ 1.

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

§ 2.

a) Boligbebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus i den etasjehøyde som planen angir. Underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene der hvor bygningsrådet finner at terrenget passer for det. Tomtene kan bebygges med inntil 25% av nettoarealet, inklusive frittliggende garasje o.l.

b) Gesimshøyder må ikke overstige 4 m for hus i en etasje uten underetasje, og 6 m for hus i en etasje med underetasje. Høyde fra ferdig terreng til murkronene må ved terrengets høyeste punkt langs muren ikke overstige 60 cm.

§ 3.

a) I området for offentlig bebyggelse kan det oppføres bygninger med inntil 4 etasjer. Gesimshøyden må ikke overstige 12,5 m. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen om et enkelt bygg behandles.

b) Trafokiosker for området kan innpasses i bebyggelsen etter bygningsrådets nærmere skjønn.

Tomt for trafokiosk, regulert til annet spesialområde (T), skal ha atkomst via gangvei. Det skal også sikres tilstrekkelig areal for plassering av ev. aggregat nordvest for trafotomt T innenfor tomt for barneskole. (jf. mindre reguleringsendring nr. 47, 14.08.2020)

§ 4.

I friområdene tillates ikke oppført bygninger. Unntatt herfra er nødvendige bygninger innenfor idrettsområdet, samt leskur o.l. på lekeområdene. Plassering og utførelse skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Nødvendige trafokiosker for bebyggelsen kan bygningsrådet godkjenne plassert innenfor disse områder.

§ 5.

a) Ved innsendelse av søknad om byggetillatelse skal vedlegges kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvordan tomten tenkes planert (opparbeidet), og hvor avkjørsel ønskes lagt. Situasjonskartet skal også vise garasjeplasseringen. Dette gjelder selvom garasjene ikke skal oppføres samtidig med våningshuset.

b) Adkomst fra offentlig gate (vei) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjørsel etter bygningsrådets skjønn kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel.

c) Garasjer skal bygges i eller i tilknytning til våningshuset, enten i sokkeletasje eller i tilbygg som harmonerer med huset og den øvrige bebyggelse. Frittliggende garasjer kan oppføres hvor dette er vist på planen.

§ 6.

På tomtene tillates gjerder med inntil 65 centimeters høyde, eventuelt støpt sokkel ikke medregnet. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

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

§ 8.

Eksisterende vegetasjon skal søkes mest mulig bevart. Tomtene må ikke beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for de omboende og den offentlige ferdsel.

§ 9.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av søknader om byggetillatelse påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt ellen innenfor naturlig avgrensede husgrupper får en harmonisk utforming.

Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og kommunens bygningsvedtekter.

------ o ------

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland den 19. mars 1975.

Ole S. Aavatsmark

Erik Dahl
utb.avd.

TILLEGGS-
BESTEMMELSER
SE NESTE
SIDE

PLAN 8010 BÅSMO
TILLEGGSBESTEMMELSER (mindre vesentlig reg.endringer)

endr .nr	vedtatt	gjelder:
33	27.01.1999	Båsmoveien 37 - garasjetomt garasjebygg med maksimal grunnflate 96 m^2 og maksimal byggehøyde 3,5m.
38	24.06.2006	Båsmoveien 49 - boligtomt - Tillatt boligtype på tomta er enebolig, eller enebolig med utleiedel/sekundær leilighet - Støynivå på uteplass skal være lavere enn L_{den} 55dB. Utenfor rom med støyfølsom bruk skal L_{den} være mindre enn 55 dB. Innendørs støynivå skal tilfredstille krav i teknisk forskrift sammen med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av samme forskrift.

26.5.2009
V.P

Tilleggsbestemmelser etter vedtak den 28.01.2020 om mindre reguleringsendring nr. 46

Restriksjonsområde; bevaring av landskap og vegetasjon: arealet skal være en del av tomta for Båsmo barneskole. Det skal bevares som et natur-/ skogsområde for lek og aktivitet og det tillates kun tiltak som bygger opp om dette formålet (leskur, gapahuk, grillhytte e.lign.)

Offentlig/ allmennyttig formål (ledig tomt): bebyggelsen skal tilpasses terrenget på en god måte slik at terrengendringene blir så små som mulig. Bygget skal tilpasses eksisterende bebyggelse/ miljø. Uteoppholdsarealene skal ha gunstige sol- og vindforhold, og utforming/ materialbruk/ størrelse skal være slik at de innbyr til opphold, aktivitet og trivsel.

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	133	/	54	/	0	/	0

Oversiktskart

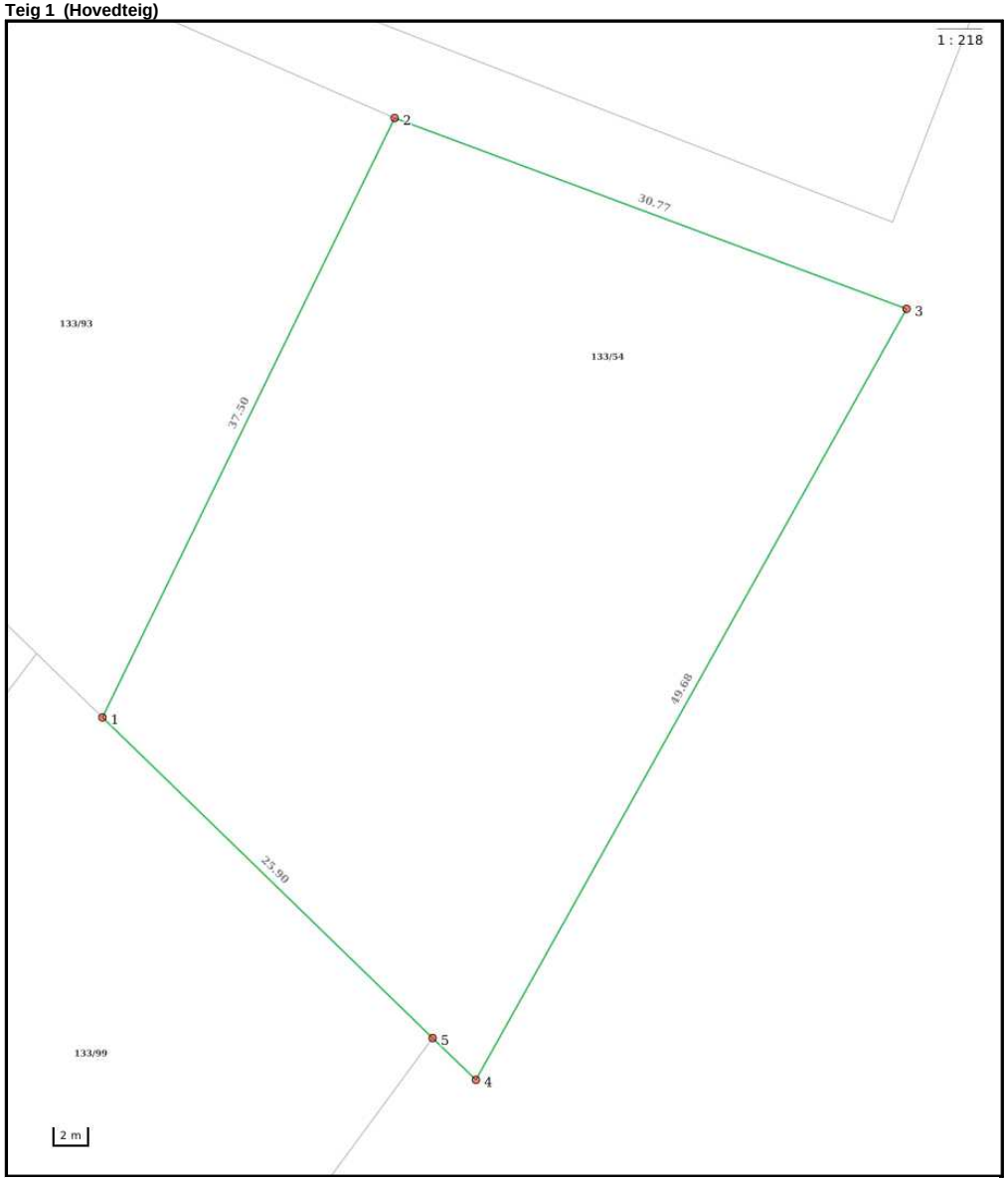


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 1 277,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 357 448,60	459 904,67	37,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 357 482,30	459 921,13	30,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 357 471,57	459 949,97	49,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 357 428,22	459 925,71	3,39m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 357 430,57	459 923,27	25,90m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 133, Bruksnr 54 **Kommune:** 1833 Rana

Adresse:
Veiadresse: Brakkebakken 15, gatenr 1021 8616 Mo i Rana
Oppdatert: 12.01.2023

Grunnkrets: 704 Ånes
Valgkrets: 6 Båsmoen, Ytteren og Selfors
Kirkesogn: 10030301 Nord Rana
Tettsted: 7631 Mo i Rana

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Fagertun	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.07.1957	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 277,7 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	08.10.1971	Avgiver	1833/133/54	-735,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/133/93	735,0
Skylddeling	Forretning:	04.06.1970	Avgiver	1833/133/54	-508,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/133/90	508,0
Skylddeling	Forretning:	01.07.1957	Avgiver	1833/133/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/133/54	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brakkebakken 15	Bolig	185,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	138,0	Rammetillatelse:	20.02.1958
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	185,0	Igangset.till.:	20.02.1958
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	16.05.1960
Oppvarming:		BRA totalt:	185,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11986714			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			45,0		45,0		56,0		56,0
H01	1		90,0		90,0		98,0		98,0
H02			50,0		50,0		56,0		56,0

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:		Rammetillatelse:	30.09.1976
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	43,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	43,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.09.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	12063644			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				43,0	43,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskriftsdato: 29.08.2025

Rana kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	133	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brakkebakken 15, 8616 MO I RANA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Eiendomsskatt	5 185,00 kr
Vanngeb areal	986,28 kr
FEIING INNTIL 2 ETG. HELÅRSBOLIG	656,00 kr
Fastgebyr vann	1 672,49 kr
Diverse vanngebyr	11 188,26 kr
Fastgebyr avløp	2 120,00 kr
Diverse avløpsgebyr	12 565,94 kr
Avløpsgeb areal	1 225,05 kr
Sum	**35 599,02 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Avløpsgeb areal etter 01.07.25	15%	185	26.81	1/1	0 %	4 959,20 kr
Fastgeb vann etter 01.07.25	15%	1	1769.85	1/1	0 %	1 769,85 kr
Vanngeb areal etter 01.07.25	15%	185	22.56	1/1	0 %	4 174,15 kr
Fastgebyr avløp etter 01.07.25	15%	1	2145.90	1/1	0 %	2 145,90 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2501207	2.00	1/1	0 %	5 002,00 kr
					Sum	**18 051,11 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 29.08.2025

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.**	133	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brakkebakken 15, 8616 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: 01.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	**133**	Bnr:	**54**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Brakkebakken 15, 8616 MO I RANA**						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Teglskorstein	Aktiv	2	Årlig	2024	2024

Kommentar:

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	8 år	2023	2023

Kommentar: Neste tilsyn vil 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 (2025):

Feiing: kr. 761 pr. røykløp.

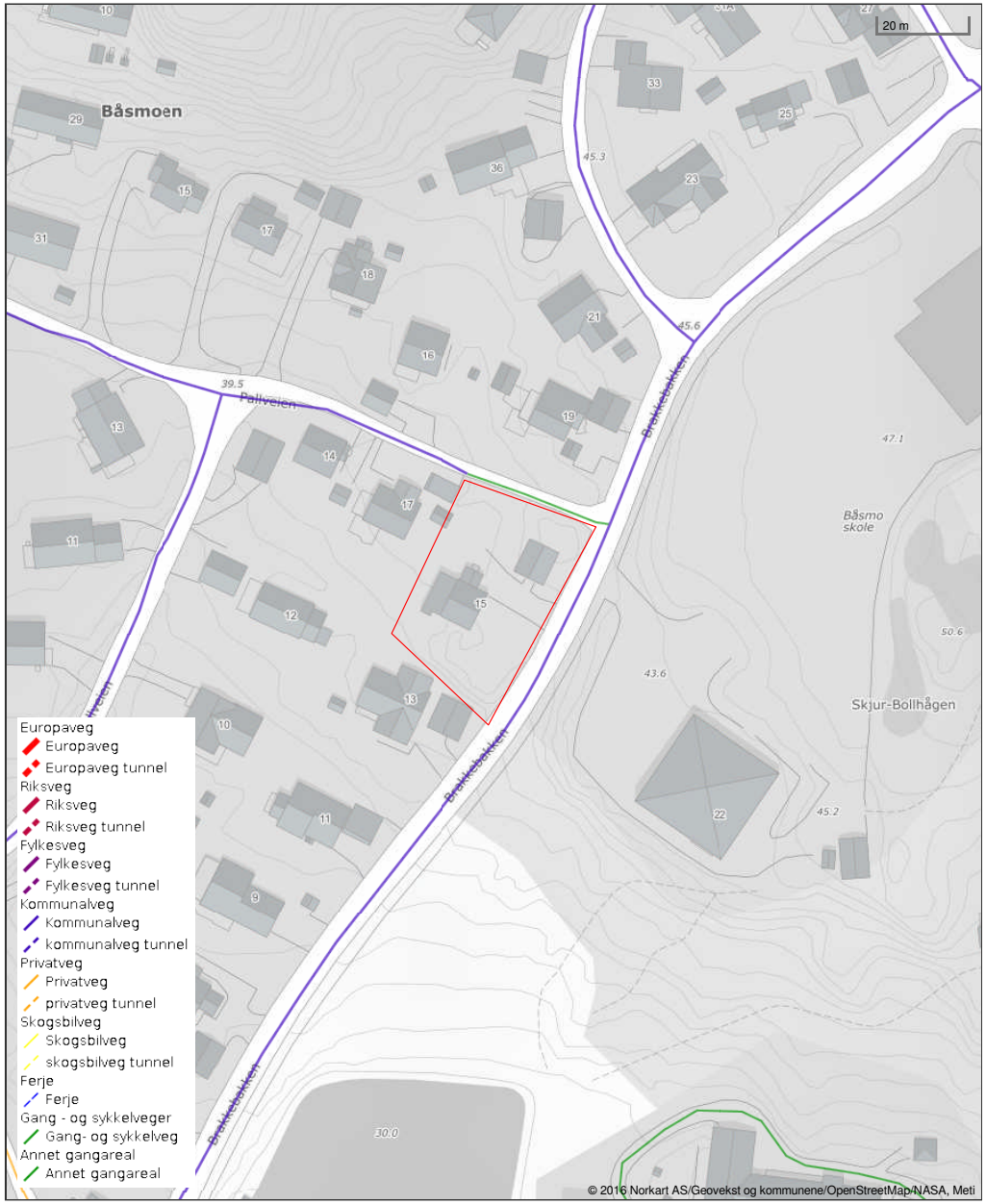
Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 899 pr. bruksenhet.

Kommentar: Feiing og tilsyn med fyringsanlegg som er utført før eierskifte, kan bli fakturert først etter eierskifte. Faktura vil da bli rettet til ny eier.

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.

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 133/54//



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.

B1

NORD-RANA KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Attest nr. .....



FERDIGATTEST

Det bevitnes at det for herr Hans Hansen, Båsmo
Båsmoen
utførte byggearbeide på tomt ..... g.nr. ..... br.nr. .....
enebolig i tre
nemlig .....

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

Gjenstående arbeider :

2. etg. Mont .bad og w.c.

Kjeller Puss av tak i vaskerom
Mont. elektrisk lys (Pågår)
Mont av en stk. ventil med hette.

Utvendig Støp av inngangstrapp med rekkverk
Puss utv. kjellermur
Mont. nedløp fra tak.

Nord-Rana bygningsråd 16/5 1960

Nils Toft
bygningssjef

Jens Leirvåg.

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 branneller, 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

Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana *01.09.2025*

Kommune:	1833	**Gnr:**	133	**Bnr:**	54	**Fnr:**	0	**Snr:**	0
Eiendom/gate:	Brakkebakken 15								

Bestilt produkt Årsgebyr renovasjon/septik

BESKRIVELSE		**RENOVASJON**
Type abonnement	1 x	Husholdningsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		6 993
Antall terminer		4
Fakturert t.o.m		30.09.2025

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

RADON RAPPORT

1658 D - 592626

TERRA CONTROL

Postboks 2252
3103 TØNSBERG
Tlf: 33 33 25 50
Fax: 33 33 25 80
info@terra-control.com

Rana kommune
Postboks 173

8601 Mo i Rana

MÅLETIDSPUNKT: 10.01.2018 - 26.04.2018

MÅLESTED: Kjellerrom

Normal temperatur, antatt normalt lufttrykk
Normal ventilasjon

MÅLERESULTAT (i Becquerel pr. kubikkmeter, Bq/m3)

RADONINNHOLD I MÅLEPERIODEN ER MÅLT TIL: **131 Bq/m3**
BEREGNET ÅRSMIDDELVERDI: **98 Bq/m3 (+/- 25%)**

Statens Strålevern (www.nrpa.no) og Verdens Helseorganisasjon (WHO) anbefaler nye tiltaksgrenser ved beregnet årsmiddelverdi (2009):

* Tiltaksgrense på 100 Bq/m3
* Så lave nivåer som mulig - tiltak kan også være aktuelt under tiltaksgrensen.
* Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m3

KOMMENTAR:

Målingen viser lave verdier. Vår vurdering er at tiltak ikke er påkrevet.

Tønsberg, 25.05.2018
for Terra Control A/S
B. Moen
for Per-Jon Moen
Daglig leder

RADON RAPPORT

1658 D - 592628

TERRA CONTROL

Postboks 2252
3103 TØNSBERG
Tlf: 33 33 25 50
Fax: 33 33 25 80
info@terra-control.com

Rana kommune
Postboks 173

8601 Mo i Rana

MÅLETIDSPUNKT: 10.01.2018 - 26.04.2018

MÅLESTED: Stue

Normal temperatur, antatt normalt lufttrykk
Normal ventilasjon

MÅLERESULTAT (i Becquerel pr. kubikkmeter, Bq/m3)

RADONINNHOLD I MÅLEPERIODEN ER MÅLT TIL: **38 Bq/m3**
BEREGNET ÅRSMIDDELVERDI: **29 Bq/m3 (+/- 25%)**

Statens Strålevern (www.nrpa.no) og Verdens Helseorganisasjon (WHO) anbefaler nye tiltaksgrenser ved beregnet årsmiddelverdi (2009):

* Tiltaksgrense på 100 Bq/m3
* Så lave nivåer som mulig - tiltak kan også være aktuelt under tiltaksgrensen.
* Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m3

KOMMENTAR:

Målingen viser lave verdier. Vår vurdering er at tiltak ikke er påkrevet.

Tønsberg, 25.05.2018
for Terra Control A/S
B. Moen
for Per-Jon Moen
Daglig leder

RADON RAPPORT

1658 D - 592627

TERRA CONTROL
Postboks 2252
3103 TØNSBERG
Tlf: 33 33 25 50
Fax: 33 33 25 80
info@terra-control.com

Rana kommune
Postboks 173

8601 Mo i Rana

MÅLETIDSPUNKT: 10.01.2018 - 26.04.2018

MÅLESTED: Soveværelse 1

Normal temperatur, antatt normalt lufttrykk
Normal ventilasjon

MÅLERESULTAT (i Becquerel pr. kubikkmeter, Bq/m3)

RADONINNHOLD I MÅLEPERIODEN ER MÅLT TIL: **32 Bq/m3**
BEREGNET ÅRSMIDDELVERDI: **24 Bq/m3 (+/- 25%)**

Statens Strålevern (www.nrpa.no) og Verdens Helseorganisasjon (WHO) anbefaler nye tiltaksgrenser ved beregnet årsmiddelverdi (2009):

* Tiltaksgrense på 100 Bq/m3
* Så lave nivåer som mulig - tiltak kan også være aktuelt under tiltaksgrensen.
* Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m3

KOMMENTAR:

Målingen viser lave verdier. Vår vurdering er at tiltak ikke er påkrevet.

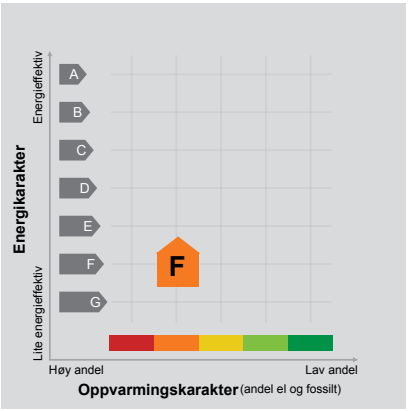
Tønsberg, 25.05.2018
for Terra Control A/S

for Per-Jon Moen
Daglig leder

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Brakkebakken 15
Postnummer	8616
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11986714
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173819
Dato	28.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	180
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.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

BRAKKEBAKKEN 15

Nabolaget Båsmoen/Ånes - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Båsmo skole	Linje 1, 100	2 min / 0.1 km
Mo i Rana stasjon	Linje F7	12 min / 7.9 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll		18 min

SKOLER

Båsmo barneskole (1-7 kl.)	286 elever, 17 klasser	2 min / 0.2 km
Frikult grunnskole (1-10 kl.)	15 elever, 1 klasse	13 min / 1.1 km
Ytteren skole (1-7 kl.)	224 elever, 13 klasser	5 min / 2 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	1420 elever, 76 klasser	8 min / 5.1 km

> «Rolig og barnevennlig strøk nær skole, barnehage og turterreng med skianlegg.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

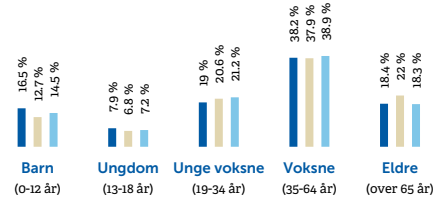
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Båsmoen/Ånes	1 430	602
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Båsmo barnehage (0-5 år)	70 barn	2 min / 0.2 km
Båsmobakken barnehage (1-5 år)	74 barn	4 min / 0.4 km
Frikultbarnehagen Båsmo (1-5 år)	43 barn	13 min / 1.1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Båsmoen	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min / 0.9 km
Kiwi Ytteren		4 min

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

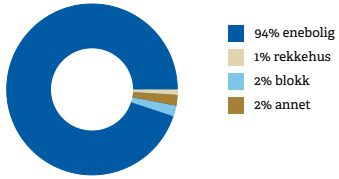
TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

SPORT

Båsmo skole	Aktivitetshall, ballspill	4 min / 0.3 km
Ånesodden nærmiljøanlegg grusb...	Fotball	9 min / 0.8 km
Feel24 Mo Ytteren		5 min
Family Sports Club Mo i Rana		11 min

BOLIGMASSE

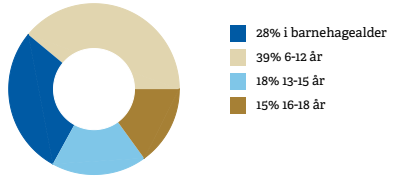


> «Rolig nabolag med fantastiske naboer.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

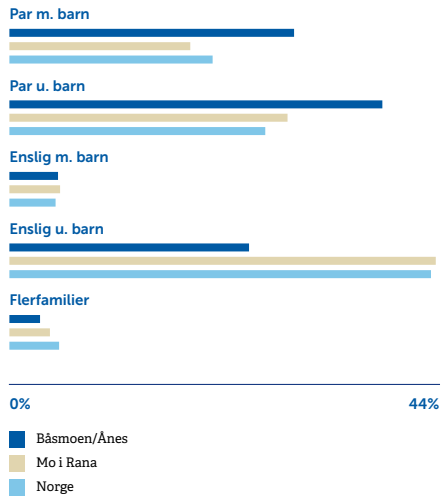
VARER/TJENESTER

Fjordsenteret	11 min
Ditt Apotek Ytteren	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



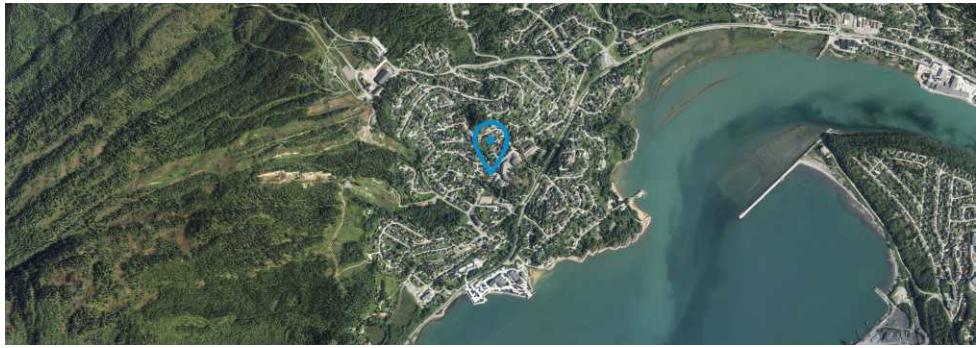
FAMILIESAMMENSETNING

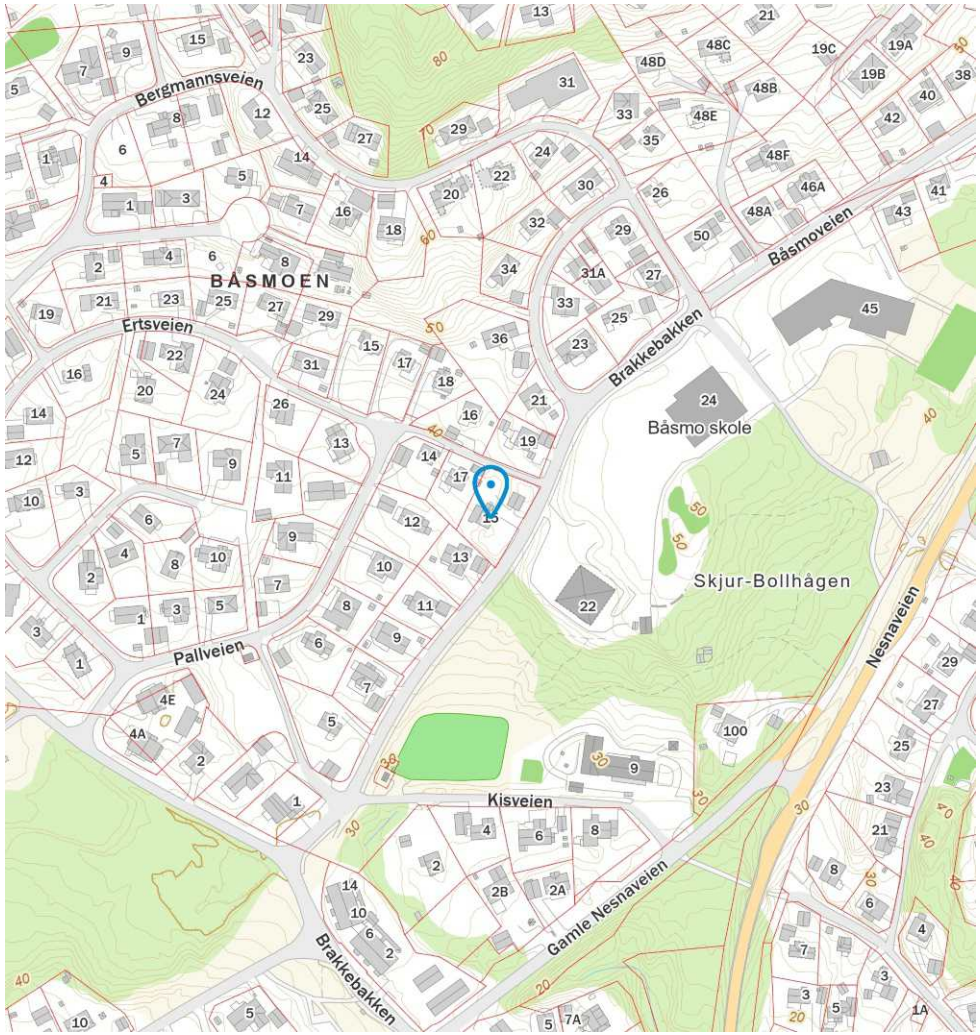


SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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 2025

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

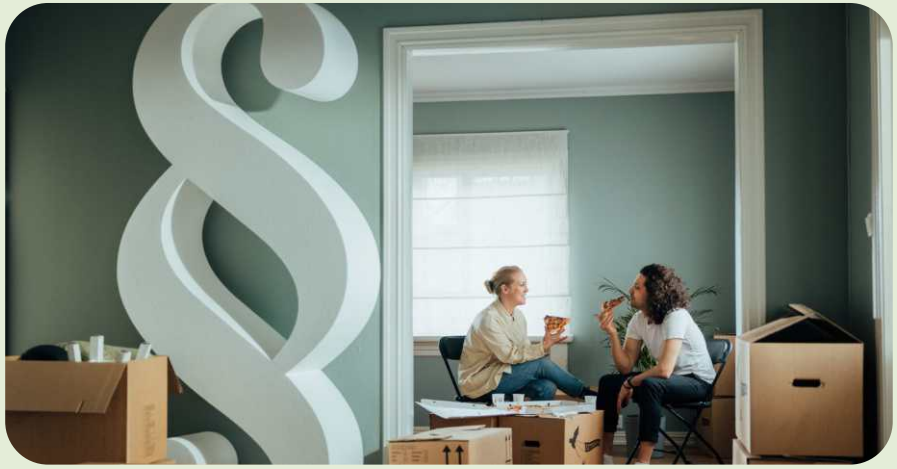
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87250198 / Gisle Kallestad, tlf. 950 60 110
Brakkebakken 15, 8616 Mo I Rana.
Gnr. 133, Bnr. 54, Rana kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 87250198
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.11.2025

Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no