

Velkommen til

Hestgjerdet 41, 8618 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hestgjerdet 41
8618 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 200 000,-
Omkostninger	kr	181 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 381 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2010
Etasjer	2
BRA/BRA-i	201 / 144 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Hestgjerdet 41!

En nyere enebolig som kombinerer moderne standard med en beliggenhet som gjør hverdagen både enkel og trivelig. Huset ligger høyt og fint til, med utsikt som gir en åpen og behagelig atmosfære gjennom store deler av dagen. Planløsningen er praktisk og romslig, med fire soverom som gir god plass til både familie og gjester, en lys stue med store vindusflater og et kjøkken som fungerer godt som hjemmets naturlige samlingspunkt. Fra stuen går du rett ut på en solrik terrasse som gjør det enkelt å nyte fine dager ute, enten det er til måltider, lek eller avslapning.

Boligen har gode oppbevaringsmuligheter, i tillegg til en dobbel garasje som gir trygg parkering og ekstra plass til utstyr og sesonglagring. Tomten ligger i et rolig og barnevennlig område, og det er kort gangavstand til både skole og barnehage - en klar fordel for familier som ønsker en smidig hverdag. Rett utenfor døren finner du fine turområder, sommer som vinter!

Sees på visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hestgjerdet 41, 8618 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Gnr. 17, Bnr. 433 og Gnr. 17, Bnr. 434, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 200 000,-
Omkostninger	kr	181 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 381 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 397 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 180 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 181 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 21 102,- pr. år 2025

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

I tillegg til ovennevnte, kommer kommunale avgifter for tilleggstomten. I de kommunale avgifter inngår fastgebyr for vann og avløp. Årsprognose for 2026 kr. 4 193,-

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 773,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Helgeland Avfallsforedling IKS og faktureres 12 ganger årlig.

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: 144 m²
BRA - e: 57 m²
BRA totalt: 201 m²
TBA: 76 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
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
I integrert dobbelgarasje og biloppstillingsplasser på egen gårdsplass. Det er montert el bil lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 908 m² på eiet tomt.
Eiendommen består av to matrikkelenheter. Oppgitt areal gjelder hovedmatrikkelen.

Hovedmatrikkelen 17/433 har et areal på 908,3 m² og er bebygd med enebolig.
Tilleggsmatrikkelen 17/434 har et areal på 913 m² og er ubebygd. Tilleggstomten eies sammen med naboen i Hestgjerdet 45, med ideell andel 1/2.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Ifølge vedlagte målebrev er arealet beregnet til henholdsvis 908 m² og 913 m².
Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra byggeår. Det er i ettertid etablert ekstra drensrør på oversiden av huset (dobbel drenering) opplyser eier. Utvendig fuktsikring av grunnmuren er av grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmur av betongstein.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng. Det er etablert rassikringsnett i skråningen på oversiden av huset.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendig vann og avløpsledninger av plast fra byggeår.

Konsesjon

Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
2010 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 77 m²: Entré/gang, hall m/trapp, vaskerom, bad og tre soverom.
BRA-e 45 m²: Garasje og bod.

2. etasje
BRA-i 67 m²: Stue/kjøkken, soverom og bad.
BRA-e 12 m²: Bod.

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

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

Dagens bruk samsvarer stort sett med godkjente bygningstegninger, med unntak av følgende: I 2. etasje er vegg mellom kjøkken og stue fjernet. I 1. etasje er soverom etablert i hagestue, vegg mellom gang og hall er fjernet, og bad har fått ny inngang. Nevnte tiltak utløser ikke søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar og risiko for endringene.

I tillegg er vindfang/entréen noe utvidet i forhold til tegninger. Fasadeendring er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og holder generelt normal standard fra byggeår. Enkelte oppgraderinger kan påregnes.

Kjøkken i 2. etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre eik. Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri. Det er montert glassplate/sprutsikring bak vasken. Det er integrert platetopp, kombiovn og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad i 2. etasje:
Baderommet er fra byggeår, ingen dokumentasjon foreligger. Vegger er tekket med baderomsplater. Himling er tekket med himlingsplater. Gulvet er tekket med fliser. Gulvet har svakt fall mot sluk. Vannbåren gulvvarme. Plastsluk i gulvet. Baderomsinnredning

med servant og ett-greps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjkabinett. Baderommet har balansert ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg. Skapinnredning med lys over servant. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Bad i 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon foreligger. Eier opplyser at badet ble ferdigstilt innen ett år etter huset stod ferdig. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm. Det er 2 stk plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Speil med belysning montert over servanten. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Vaskerom i 1. etasje:
Vaskerommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon foreligger. Vegger er tekket med malte plater. Himlingen er tekket med himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask med veggmontert blandebatteri. Det er ingen ventilering ut over åpning av vindu. Hulltaking er ikke gjennomført. Årsaken er at våtrommet grenser mot yttervegger og tilstøtende våtrom, slik at det ikke foreligger hensiktsmessig tilgang til konstruksjonen fra egnet område. Våtrommet er i stedet kontrollert med egnet fuktmåleverktøy og vurdert ut fra måleresultater, visuelle observasjoner, materialvalg, alder og tilgjengelige opplysninger.

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med fliser, laminat og parkett. Vegger er tekket med malte plater og tapet. Himlinger er tekket med himlingsplater. Innvendig har boligen malt tretrapp med rekkverk av tre. Det er lagt trappetrinnstepper i inntrinn. Innvendig har boligen malte speildører. Dør mellom gang og hall har glassfelt.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt såle direkte på grunnen.

Rom under terreng:
Boligen har kun rom som er delvis under terreng. Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverommet, vegger er av isolerte grunnmurselementer og det er derfor ikke mulig å fuktmåle i veggkonstruksjonen med pigger da veggkonstruksjonen ikke inneholder treverk. Det er ikke registrert unormale forhold i veggkonstruksjonen. Eier opplyser at det tidligere har vært vanninntrenging i boden bak garasjen grunnet ising og overvann. I ettertid er det etablert ekstra dreneringsrør like under terreng på oversiden av huset.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Det var ved befaring registrert avvik fra feietjenesten på pipen. Avviket er

utbedret og meldt inn til feietjenesten. Siste feiing var utført i 2025, og siste tilsyn var i 2020.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap. Innvendig hovedstoppekran er montert i boden bak garasjen.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon via ventilasjonsaggregat med varmegjennvinning.

Varmepumpe:
Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2020, montert i stue/kjøkken.

Varmtvannstank:
Det er installert KW Smart varmtvannsbereder med integrert løsning for både tappevannsproduksjon og distribusjon til vannbåren gulvvarme.

Sentralstøvsuger:
Boligen har sentralstøvsuger av merket Flexit. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstingeniøren, og det er ikke opplyst om funksjonsfeil.

Vannbåren varme:
Boligen har vannbåren gulvvarme. Anlegget har nylig gjennomgått service opplyser eier.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler. Overbelastningsvern 40 amp. 400V
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 12 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp 3 fas. (Garasje og el-bil lader)
Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 årene. El-innstallasjonen er i hovedsak fra byggeår. Samsvarserklæring for nyinnstallering foreligger ikke. Det foreligger samsvarserklæring for el-bil lader og nye spotter montert på badet. Siste kontroll fra Linea ble utført den 10.11.2010. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet. Det finnes kursfortegnelse, som er i samsvar med antall sikringer. 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. Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon.

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

TG2 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Det er registrert åpninger i musesperre som er store nok til at mus kan komme seg inn i veggkonstruksjonen.

- Vinduer: Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt. Det er registrert noe ufagmessig beslagarbeid på enkelte vinduer.
- Dører: Det er registrert noe fuktsvell i boddøren. Terrassedøren har noe værslitasje.
- Balkonger/terrasser: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Enkelte overflater har noe bruksslitasje.
- Trapper: Rekkverksspiler er ikke tilstrekkelig festet (limt) ved montering. Dette medfører bevegelse i konstruksjonen og fører til lyd/støy ved belastning (gange).
- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er registrert noe bruksslitasje/merker i omramming rundt dører. Enkelte dører subber mot karmen.
- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Dekkramme rundt rørfordelerskap er ikke montert.
- Vaskerom 1. etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke etablert dokumentert membran/tettesjikt i veggkonstruksjonen. Veggene tilfredsstiller dermed ikke krav til våtsone ved eventuell bruk som dusj-/våtromssone. Løsningen innebærer økt risiko for fuktskader dersom veggene utsettes for direkte vannbelastning.
- Bad 1. etasje: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. 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 at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Eier opplyser at det ved vannsøl på gulvet blir liggende noe vann ved badekaret. Dette skyldes at sluken under badekaret ikke er plassert på gulvets laveste punkt, og at fallforholdene dermed ikke leder alt vann til sluk. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke synlig membran eller slukmansjett klemt i slukets klemring. Rundt sluket fremstår det som direkte påstøp/støpemasse helt inn mot slukets overdel. Overgangen mellom gulvkonstruksjon og sluk kan ikke verifiseres som forskriftsmessig utført. Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
- Kjøkken: Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje. Det er registrert glipper i benkeplateskjøter og manglende tetting mellom benkeplater og vegg.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet (TG2). Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter (TG3). Største målte planavvik er målt i soverommet i 1. etasjen. Det er også målt høydeforskjell på 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i stuen.
- Vaskerom 1. etasje: Rommet har ingen ventilasjon.
- Bad 2. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 settes på bakgrunn av standardens strenge krav til våtrom og registrerte avvik. Eier opplyser om mangelfull bakenforliggende understøttelse bak sokkelfliser. Det er videre opplyst at arbeidene generelt fremstår som svakt fagmessig utført. Det er registrert feil ved veggplater som fungerer som rommets tettesjikt. Enkelte plater har løsnet og det observeres betydelige bulinger/deformasjoner. Samlet vurderes våtrommet å ha vesentlige avvik og det må påregnes større utbedring eller full oppgradering.

TG IU - Ikke undersøkt:
- Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann.
- Eiendommen ligger innenfor et område betegnet som aksomhetsområde for snøskred, steinskred og jord- og flomskred.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Bad i 2. etasje har dårlig utført arbeid. Veggplatene har hoppet av skinnen den ligger mot på minst et sted. Dette gjør at det ikke er helt tett. Membran på gulv opp mot vegg burde legges på nytt, da det ikke er gjort av fagfolk. Gulvet har små fliser, minst en av disse er ødelagt.

Pkt. 2: Våtromstapet på vaskerom ble fjernet og gips og våtromsplater ble malt opp med våtromsmaling. Ufaglært arbeid utført i 2016.

Pkt. 4: Det var en lekkasje i overkant av pipa ved at vann ble oppdemt mot pipe. Dette ble utbedret med at det ble lagt nytt blikk på taket frem til pipa. Faglært har lagt plate på tak. Arbeid utført av Blikk i 2014.

Pkt. 9 og 11: For dårlig drenering i bakkant av huset førte til vanninntrengning i en bod. Dette ble utbedret ved å legge dreneringsrør i to høyder ved bakvegg. Det ble lagt et dreneringsrør ovenfor det ordinære som skulle ta overflatevann slik at det ikke ble demmet opp mot bakvegg. Faglært arbeid utført av Steffen Flatås i 2015.

Pkt. 13: Vi fikk inn sølvkre i 1. etasje. Ufaglært la i 2016 ut pulver som gjør at sølvkre forsvinner. Ikke hatt problemer siden.

Pkt. 17: Luft-til-vann varmepumpe fikk nytt kretskort i 2023, og det ble tatt service. Faglært arbeid utført av Nilsson AS. Det kan dukke opp feilkode på anlegget, men det fungerer som det skal.

Pkt. 20: Pipehatt ble hevet og festet bedre, ytterpipe bygd opp og røykrør stabilisert. Dette etter at feier klagde på at øverste del av pipa var for løs. Faglært arbeid utført av Mo Varme i 2026.

Pkt. 23: Montering av servicebryter og stikk til varmepumpe. Faglært arbeid utført av Effekt i 2021. Montering av el bil lader. Faglært

arbeid utført av Nilsson AS i 2022. Montering av nye spotter i baderomsinnredning bad 1. etasje. Faglært arbeid utført av Nilsson AS i 2024.

Pkt. 37: Boligen har tilhørende garasje.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taket er tekket med profilerte takpanner av metall fra byggeår Taktekkingen var ved befaring snødekt og er utelukkende vurdert ut ifra alder. Nærmere undersøkelser må gjennomføres når taket er snøfritt. Renner og nedløp av metall. Stige av metall til pipen. En luftehatt på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag. Kompakt pulttak konstruksjon fra byggeår.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av bindingsverk av tre fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt. Balkongdører: Malte balkongdører av tre med 2-lags isolerglassfelt. Boddør: Isolert dør av tre.

Balkonger/terrasser og trapper:
Terrasse på ca. 68 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 85-90 cm. Adkomst via dør fra stuen. Terrassen er tekket med asfaltbelegg fra byggeår med overliggende terrassebord. Utvendig trapp av betong ved inngangspartiet.

Garasje:
Enkel beskrivelse: Garasje på ca. 36,5 m² med bakenforliggende bod på ca. 11,5 m². Betonggulv med grunnmurer av isolerte forskalingsblokker. Yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med liggende kledning. Flat takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med takpapp. Overliggende terrasse. Isolert leddport med manuell åpning.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et veletablert boligområde sentralt i Åga, ca. 5,5 km sør for sentrum av Mo i Rana. Fra eiendommen er det gode solforhold samt utsikt mot Ranfjorden. Fra eiendommen er det kort avstand til bussholdeplass. Relativt kort avstand også til Tusenbein Barnehage (1,5 kilometer) og Coop matbutikk (1,5 kilometer). Til Hauknes skole er det om lag 2,6 kilometer. I Åga-/Hauknesområdet finnes også oppkjørte langrennsløyper og fotballanlegg med kunstgressbane. Hauknesstranda er også et kjent rekreasjonsområde og ligger på samme odde som Hauknes Marina med småbåthavn. I tillegg er det flere turmuligheter i fjellet rett sør for eiendommen. 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. Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonssenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Adkomst
Adkomst fra offentlig vei. 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 07.04.2010. 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.

Entré/vindfang i 1. etasje er utvidet i forhold til godkjente bygningstegninger. Det foreligger ingen dokumentasjon for tiltaket, som er utført i ukjent årstall. Megler kan dermed ikke vurdere lovligheten knyttet til tiltaket. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende dokumentasjon.

Oppvarming
Boligen varmes opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring samt vannbåren varme i hele 1. etasje samt bad i 2. etasje. For øvrig elektrisitet.

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

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse (feltnavn A4) i eldre reguleringsplan for Storsteinmoen Øst med plan-ID 1026, datert 17.06.2003. Eiendommen er videre avsatt til boligbebyggelse (områdenavn B) i kommunedelplan for Mo og omegn med plan-ID KDP2013, datert 16.06.2014. Ifølge kommunedelplanen skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

Reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser og kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og

kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann. Eiendommen ligger innenfor et område betegnet som aksomhetsområde for snøskred, steinskred og jord- og flomskred.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent.

På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.

På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder. Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag. Byggegrenser fremkommer av arealplanen. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner.

Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

Ta kontakt med kommunen, NVE eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 506 000,- for 2024

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
Camilla Blyseth og Frank Eyolv Flatås

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 564071
Dato: 09.07.2008
Registrering av grunn

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 1014192
Dato: 22.11.2013
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 1014192
Dato: 22.11.2013
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 564097
Dato: 09.07.2008
Registrering av grunn
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
Det følger av tinglyst rettighet datert 22.11.2013 at kommunen har rett til å legge og vedlikeholde vann-, kloakk- og kraftledninger over eiendommen, samt foreta nødvendig gravearbeid i denne forbindelse, både før den er bebygget og ved senere høve. Etter endt arbeid plikter imidlertid kommunen for egen regning å bringe eiendommen i like god stand som før arbeidet ble igangsatt. Eiere eller festere av nabotomter har samme rettigheter og plikter som kommunen i forbindelse med stikkledninger til sine tomter. Rettigheten er vedlagt i salgsoppgaven.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).
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 6 900,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har 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 26-02-2026 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 26.02.2026
Selgers egenerklæring, datert 18.02.2026
Energiattest, datert 11.02.2026
Bygningstegninger, datert 25.11.2008
Ferdigattest, datert 07.04.2010
Målebrev, datert 09.07.2008
Tinglyste rettigheter/erklæringer, datert 22.11.2013
Matrikkelrapport, datert 11.02.2026
Grunnkart, datert 11.02.2026
Kommuneplankart, datert 11.02.2026
Reguleringsplankart, datert 11.02.2026
Reguleringsbestemmelser
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



Velkommen til Hestgjerdet 41!



Stilren enebolig fra 2010 med god standard og nydelig utsikt | Dobbelgarasje | Stor, solrik terrasse | Attraktivt område



































Plantegning



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.

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.

Tilstandsrapport

Enebolig med integrert garasje.
Hestgjerdet 41, 8618 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 17,17, bnr. 433,434, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 12315-2575 **Referansenummer:** NV9530

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

Verdi Eiendomstakst VET.NO

C 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

Medansvarlig

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

BVN GODKJENT VATROMSBEDRIFT

energiattest.no

Verdi Eiendomstakst VET.NO

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Hestgjerdet 41, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 433
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig med integrert garasje. - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte takpanner av metall fra byggeår
Taktekkingen var ved befaring snødekt og er utelukkende vurdert ut ifra alder. Nærmere undersøkelser må gjennomføres når taket er snøfritt.
Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Yttervegger av bindingsverk av tre fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.
Kompakt pulttak konstruksjon fra byggeår.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Balkongdører: Malte balkongdører av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Boddør: Isolert dør av tre.
Terrasse på ca. 68 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 85-90 cm.
Adkomst via dør fra stuen.
Terrassen er tekket med asfaltbelegg fra byggeår med overliggende terrassebord.
Utvendig trapp av betong ved inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med fliser, laminat og parkett.
Vegger er tekket med malte plater og tapet.
Himlinger er tekket med himlingsplater.
Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Det var ved befaring registrert avvik fra feietjenesten på pipen. Avviket er utbedret og meldt inn til feietjenesten.
Boligen har kun rom som er delvis under terreng.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverommet, vegger er av isolerte grunnmurselementer og det er derfor ikke mulig å fuktmåle i veggkonstruksjonen med pigger da veggkonstruksjonen ikke inneholder treverk. Det er ikke registrert unormale forhold i veggkonstruksjonen.
Eier opplyser at det tidligere har vært vanninntrenging i boden bak garasjen grunnet ising og overvann. I ettertid er det etablert ekstra dreneringsrør like under terreng på oversiden av huset.
Innvendig har boligen malt tretrapp med rekkverk av tre. Det er lagt trappetrinnstepper i inntrinn.
Innvendig har boligen malte speildører.
Dør mellom gang og hall har glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vegger er tekket med malte plater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask med veggmontert blandebatteri.
Det er ingen ventilering ut over åpning av vindu.
Hulltaking er ikke gjennomført. Årsaken er at våtrommet grenser mot yttervegger og tilstøtende våtrom, slik at det ikke foreligger hensiktsmessig tilgang til konstruksjonen fra egnet område.

Eneste praktiske mulighet for hulltaking ville vært ved siden av dør. Dette området ligger utenfor erfaringsmessig skadeutsatte soner og i god avstand fra vanninstallasjoner og våtsone. Hulltaking her vurderes å ha begrenset kontrollverdi og kan gi et misvisende bilde av konstruksjonens faktiske tilstand.

Våtrommet er i stedet kontrollert med egnet fuktmåleverktøy og vurdert ut fra måleresultater, visuelle observasjoner, materialvalg, alder og tilgjengelige opplysninger.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier opplyser at badet ble ferdigstilt innen et år etter huset stod ferdig.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm.
Det er 2 stk plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Speil med belysning montert over servanten.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Bad
Baderommet er fra byggeår, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med fliser. Gulvet har svakt fall mot sluk.
Vannbåren gulvvarme.
Plastsluk i gulvet.
Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri.
Veggmontert toalett.
Dusjkabinett.
Baderommet har balansert ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg.
Skapinnredning med lys over servant.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre eik.
Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri.

Hestgjerdet 41, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 433
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert glassplate/sprutsikring bak vasken.
Det er integrert platetopp, kombiovn og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap.
Innvendig hovedstoppekran er montert i boden bak garasjen.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon via ventilasjonsaggregat med varmegjennvinning.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2020, montert i stue/kjøkken.
Det er installert KW Smart varmtvannsbereder med integrert løsning for både tappevannsproduksjon og distribusjon til vannbåren gulvvarme.
Boligen har sentralstøvsuger av merket Flexit. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstingeniøren, og det er ikke opplyst om funksjonsfeil.
Boligen har vannbåren gulvvarme.
Anlegget har nylig gjennomgått service opplyser eier.
El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 40 amp. 400V
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 12 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp 3 fas. (Garasje og el-bil lader)

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeår. Det er i ettertid etablert ekstra drensrør på oversiden av huset (dobbel drenering) opplyser eier.
Utvendig fuktsikring av grunnmuren er av grunnmursplast.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Forstøtningsmur av betongstein.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Det er etablert rassikringsnett i skråningen på oversiden av huset.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av plast fra byggeår.

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

HMS-vurderingen omfatter en overordnet gjennomgang av forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet, radon, rekkverk, trapper, rømningsforhold og ytre risikoforhold.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring og tilgjengelige opplysninger, og er gjort opp mot dagens byggtekniske krav der dette er relevant. Det er ikke foretatt målinger, beregninger eller inngrep i konstruksjoner.
Bygningen er oppført i en periode med andre tekniske krav enn dagens forskrifter. Enkelte løsninger tilfredsstiller derfor ikke nåværende krav til helse, miljø og sikkerhet, uten at dette nødvendigvis representerer et avvik etter regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Eventuelle avvik og risikoforhold er beskrevet særskilt under avvik i dette punktet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

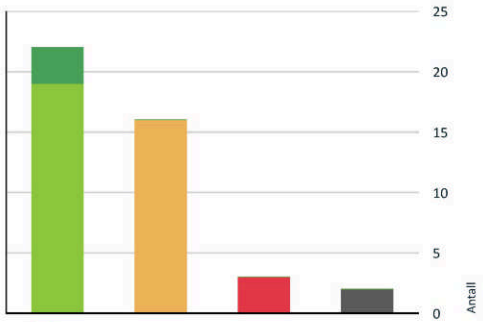
Enebolig med integrert garasje.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk og fordeling mellom P-rom og S-rom. Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling.

Sammendrag av boligens tilstand

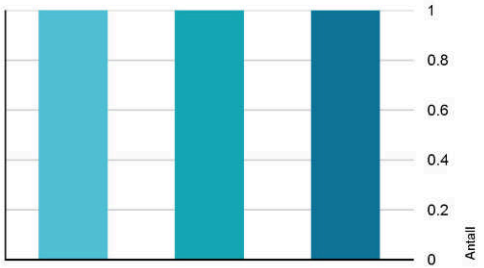
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med integrert garasje.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte planavvik er målt i soverommet i 1. etasjen.
Det er også målt høydeforskjell på 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i stuen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell Gå til side

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

TG3 settes på bakgrunn av standardens strenge krav til våtrom og registrerte avvik.

Eier opplyser om mangelfull bakenforliggende understøttelse bak sokkelfliser. Det er videre opplyst at arbeidene generelt fremstår som svakt fagmessig utført.

Det er registrert feil ved veggplater som fungerer som rommets tettesjikt. Enkelte plater har løsnet og det observeres betydelige bulinger/deformasjoner.

Samlet vurderes våtrommet å ha vesentlige avvik og det må påregnes større utbedring eller full oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Hestgjerdet 41, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 433
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert åpninger i musesperre som er store nok til at mus kan komme seg inn i veggkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.
Det er registrert noe ufagmessig beslagarbeid på enkelte vinduer.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe fuktsvell i boddøren.
Terrassedøren har noe værslitasje.

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Enkelte overflater har noe bruksslitasje.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Rekkverksspiler er ikke tilstrekkelig festet(limt) ved montering. Dette medfører bevegelse i konstruksjonen og fører til lyd/støy ved belastning (gange).

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Det er registrert noe bruksslitasje/merker i omramming rundt dører.
Enkelte dører subber mot karmen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Dekkramme rundt rørfordelerskap er ikke montert.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke etablert dokumentert membran/tettesjikt i veggkonstruksjonen. Veggene tilfredsstiller dermed ikke krav til våtsone ved eventuell bruk som dusj -/våtromssone. Løsningen innebærer økt risiko for fuktskader dersom veggene utsettes for direkte vannbelastning.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > 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 at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.

Eier opplyser at det ved vannsøl på gulvet blir liggende noe vann ved badekaret. Dette skyldes at sluken under badekaret ikke er plassert på gulvets laveste punkt, og at fallforholdene dermed ikke leder alt vann til sluk.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig membran eller slukmansjett klemt i slukets klemring. Rundt sluket fremstår det som direkte påstøp/støpemasse helt inn mot slukets overdel. Overgangen mellom gulvkonstruksjon og sluk kan ikke verifiseres som forskriftsmessig utført.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje
Det er registrert glipper i benkeplateskjøter og manglende tetting mellom benkeplater og vegg.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

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

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann.
Eiendommen ligger innenfor et område betegnet som aksomhetsområde for snøskred, steinskred og jord- og flomskred.

Hestgjerdet 41, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 433
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Boligens energimerking



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.

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

Energimerke

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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INTEGRERT GARASJE.



Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på ferdigattest datert 07.04.2010

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. Boligen er bygget iht. TEK 97.

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takpanner av metall fra byggeår
Taktekkingen var ved befaring snødekt og er utelukkende vurdert ut ifra alder. Nærmere undersøkelser må gjennomføres når taket er snøfritt.





TG 1 Nedløp og beslag

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Hestgjerdet 41, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 433
1833 RANA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert åpninger i musesperre som er store nok til at mus kan komme seg inn i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres tettetiltak for å hindre mus og lignende å komme inn i konstruksjonen.



Stikkontroll bak kledningen.



Stikkontroll bak kledningen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kompakt pulttak konstruksjon fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å jevnlig følge med på konstruksjonen fra underliggende etasje med hensyn til eventuelle tegn på lekkasjer, fuktskjolder, misfarging eller andre avvik. Ved registrering av symptomer bør nærmere undersøkelser foretas.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.
Det er registrert noe ufagmessig beslagarbeid på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendig overflatebehandling av vinduer bør påregnes.

Tilstandsrapport



Det er registrert noe ufagmessig beslagarbeid på enkelte vinduer.



Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

TG 2 Dører

Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Balkongdører: Malte balkongdører av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Boddør: Isolert dør av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe fuktsvell i boddøren.
Terrassedøren har noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendig overflatebehandling av terrassedøren bør påregnes.
Utskifting av boddøren kan vurderes.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 68 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 85-90 cm.
Adkomst via dør fra stuen.
Terrassen er tekket med asfaltbelegg fra byggeår med overliggende terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Hestgjerdet 41, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 433
1833 RANA

Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong ved inngangspartiet.

TG 1 Garasje

Enkel beskrivelse:
Garasje på ca. 36,5 m2 med bakenforliggende bod på ca. 11,5 m2.
Betonggulv med grunnmurer av isolerte forskalingsblokker
Yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med liggende kledning.
Flat takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med takpapp. Overliggende terrasse.
Isolert leddport med manuell åpning.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

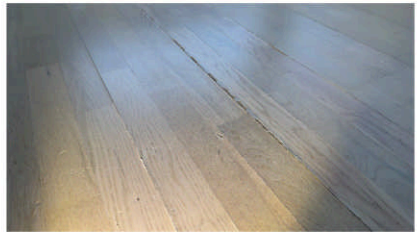
Gulv er tekket med fliser, laminat og parkett.
Vegger er tekket med malte plater og tapet.
Himlinger er tekket med himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte overflater har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig, da avviket er av estetisk karakter og ikke medfører funksjonssvikt eller redusert bruksevne. Eventuelle utbedringer kan vurderes ut fra personlige preferanser og normalt vedlikeholdsbehov.





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte planavvik er målt i soverommet i 1. etasjen.
Det er også målt høydeforskjell på 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i stuen.

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Største målte planavvik er målt på soverommet i 1. etasjen.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Det var ved befaring registrert avvik fra feietjenesten på pipen. Avviket er utbedret og meldt inn til feietjenesten.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har kun rom som er delvis under terreng.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverommet, vegger er av isolerte grunnmurselementer og det er derfor ikke mulig å fuktmåle i veggkonstruksjonen med pigger da veggkonstruksjonen ikke inneholder treverk. Det er ikke registrert unormale forhold i veggkonstruksjonen.
Eier opplyser at det tidligere har vært vanninntrenging i boden bak garasjen grunnet ising og overvann. I ettertid er det etablert ekstra dreneringsrør like under terreng på oversiden av huset.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig har boligen malt tretrapp med rekkverk av tre. Det er lagt trappetrinnstepper i inntrinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverksspiler er ikke tilstrekkelig festet(limt) ved montering. Dette medfører bevegelse i konstruksjonen og fører til lyd/støy ved belastning (gange).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Hestgjerdet 41, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 433
1833 RANA

Tilstandsrapport

Det anbefales å etterfeste eller lime rekkverksspiler.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte speildører.
Dør mellom gang og hall har glassfelt.

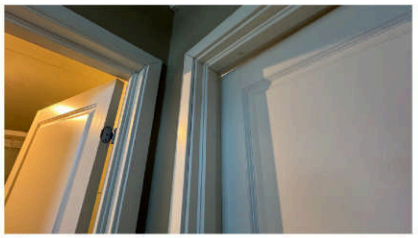
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert noe bruksslitasje/merker i omramming rundt dører.
Enkelte dører subber mot karmen.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Overflatebehandling bør vurderes.





Enkelte dører subber mot karmen.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med malte plater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

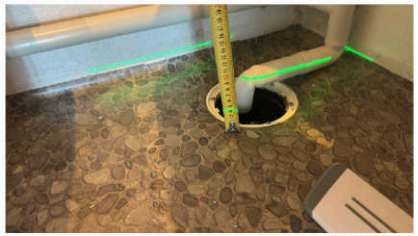
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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.

Tilstandsrapport



Kontroll av fallforhold

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke etablert dokumentert membran/tettesjikt i veggkonstruksjonen. Veggene tilfredsstiller dermed ikke krav til våtsone ved eventuell bruk som dusj -/våtromssone. Løsningen innebærer økt risiko for fuktskader dersom veggene utsettes for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom rommet tas i bruk med etablert dusjsone eller annen direkte vannbelastning på vegger, må det etableres godkjent membran/tettesjikt i veggkonstruksjonen i henhold til gjeldende forskrifter







1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask med veggmontert blandebatteri.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Hestgjerdet 41, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 433
1833 RANA

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

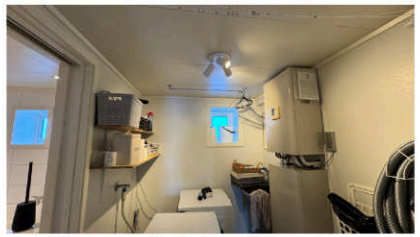
TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering ut over åpning av vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vaskerommet har ingen ventilering ut over åpning av vindu.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført. Årsaken er at våtrommet grenser mot yttervegger og tilstøtende våtrom, slik at det ikke foreligger hensiktsmessig tilgang til konstruksjonen fra egnet område.

Eneste praktiske mulighet for hulltaking ville vært ved siden av dør. Dette området ligger utenfor erfaringsmessig skadeutsatte soner og i god avstand fra vanninstallasjoner og våtsone. Hulltaking her vurderes å ha begrenset kontrollverdi og kan gi et misvisende bilde av konstruksjonens faktiske tilstand.

Våtrommet er i stedet kontrollert med egnet fuktmåleverktøy og vurdert ut fra måleresultater, visuelle observasjoner, materialvalg, alder og tilgjengelige opplysninger.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier opplyser at badet ble ferdigstilt innen et år etter huset stod ferdig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

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

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ved plassering av vinduer i våtsone må veggmembranen legges inn i vindussmyget, og overgangen mellom membran og karm/utføring tettes med fugemasse.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Eier opplyser at det ved vannsøl på gulvet blir liggende noe vann ved badekaret. Dette skyldes at sluken under badekaret ikke er plassert på gulvets laveste punkt, og at fallforholdene dermed ikke leder alt vann til sluk.

Konsekvens/tiltak
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.



Det er registrert sprekk i flis under servanten



Det er registrert sprekk i flis under badekaret.



Det er registrert noen hakk i enkelte fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig membran eller slukmansjett klemt i slukets klemring. Rundt sluket fremstår det som direkte påstøp/støpemasse helt inn mot slukets overdel. Overgangen mellom gulvkonstruksjon og sluk kan ikke verifiseres som forskriftsmessig utført.

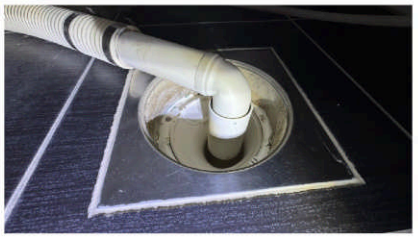
Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Hestgjerdet 41, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 433
1833 RANA

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Speil med belysning montert over servanten.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderommet er fra byggeår, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med fliser. Gulvet har svakt fall mot sluk.
Vannbåren gulvvarme.
Plastsluk i gulvet.
Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri.
Veggmontert toalett.
Dusjkabinett.
Baderommet har balansert ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg.
Skapinnredning med lys over servant.

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

TG3 settes på bakgrunn av standardens strenge krav til våtrom og registrerte avvik.

Eier opplyser om mangelfull bakenforliggende understøttelse bak sokkelfliser. Det er videre opplyst at arbeidene generelt fremstår som svakt fagmessig utført.

Det er registrert feil ved veggplater som fungerer som rommets tettesjikt. Enkelte plater har løsnet og det observeres betydelige bulinger/deformasjoner.

Samlet vurderes våtrommet å ha vesentlige avvik og det må påregnes større utbedring eller full oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

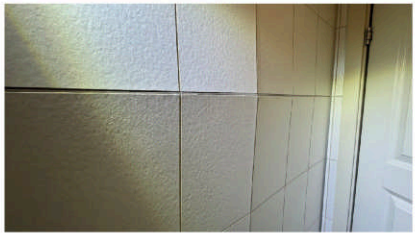
Det må påregnes utskifting av membran/tettesjikt, gulvoverflater og veggflater. Arbeidene forutsetter riving ned til konstruksjon og oppbygging på nytt med forskriftsmessige løsninger i henhold til gjeldende krav

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

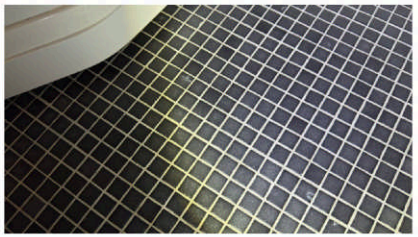
Hestgjerdet 41, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 433
1833 RANA

Tilstandsrapport





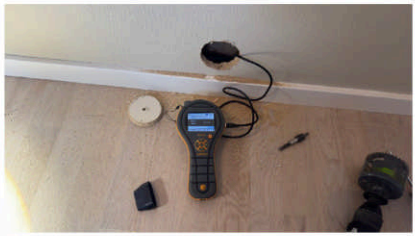




2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre eik.
Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri.
Det er montert glassplate/sprutsikring bak vasken.
Det er integrert platetopp, kombiovn og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

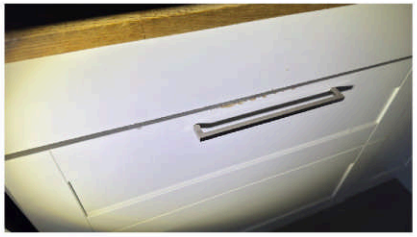
Tilstandsrapport

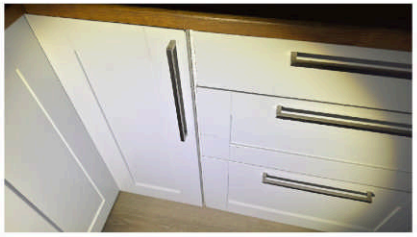
Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje
Det er registrert glipper i benkeplateskjøter og manglende tetting mellom benkeplater og vegg.

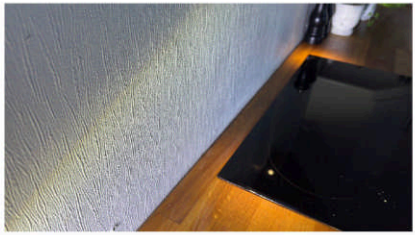
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å justere og eventuelt etterstramme benkeplateskjøter der dette er mulig, samt etablere tilfredsstillende tetting mellom benkeplate og vegg for å hindre fuktinntrenging samt oppsamling av smuss og forurensning.

Slitte overflater kan ved behov utbedres eller skiftes ut, avhengig av ønsket standard og funksjon.









2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap.
Innvendig hovedstoppekran er montert i boden bak garasjen.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Dekkramme rundt rørfordelerskap er ikke montert.

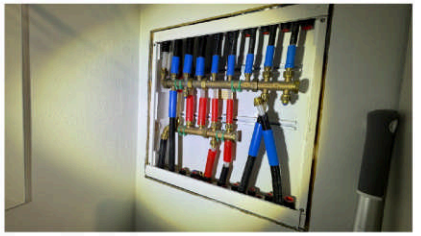
Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Dekkramme bør monteres.

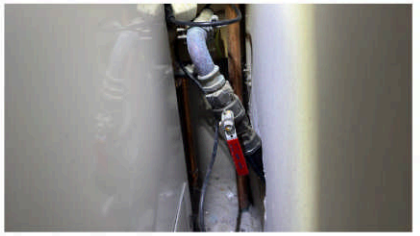
Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Hestgjerdet 41, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 433
1833 RANA

Tilstandsrapport



Inspeksjon av rørfordelerskap.



Inspeksjon av hovedstoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon via ventilasjonsaggregat med varmegjennvinning.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2020, montert i stue/kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Det er installert KW Smart varmtvannsbereder med integrert løsning for både tappevannsproduksjon og distribusjon til vannbåren gulvvarme.

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger av merket Flexit. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstingeniøren, og det er ikke opplyst om funksjonsfeil.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme.
Anlegget har nylig gjennomgått service opplyser eier.

Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Tilstandsrapport

Overbelastningsvern 40 amp. 400V
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 12 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp 3 fas. (Garasje og el-bil lader)

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-innstallasjonen er i hovedsak fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Samsvarserklæring for nyinnstallering foreligger ikke.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring for nyinnstallering foreligger ikke.
   Det foreligger samsvarserklæring for el-bil lader og nye spotter montert på badet.

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 ble utført den 10.11.2010. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

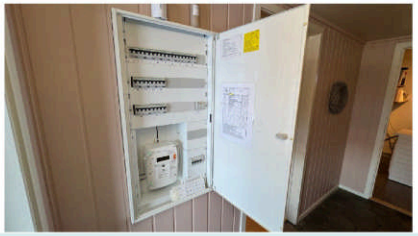
Det elektriske anlegget er kun gjenstand for en enkel visuell kontroll i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er demontert, og det tas forbehold om eventuelle skjulte feil eller mangler.

Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Hestgjerdet 41, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 433
1833 RANA

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår. Det er i ettertid etablert ekstra drensrør på oversiden av huset (dobbel drenering) opplyser eier.
Utvendig fuktsikring av grunnmuren er av grunnmursplast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Tilstandsrapport

Det er etablert rassikringsnett i skråningen på oversiden av huset.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter). Overvåk tilstanden.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

HMS-vurderingen omfatter en overordnet gjennomgang av forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet, radon, rekkverk, trapper, rømningsforhold og ytre risikoforhold.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring og tilgjengelige opplysninger, og er gjort opp mot dagens byggtekniske krav der dette er relevant. Det er ikke foretatt målinger, beregninger eller inngrep i konstruksjoner.
Bygningen er oppført i en periode med andre tekniske krav enn dagens forskrifter. Enkelte løsninger tilfredsstiller derfor ikke nåværende krav til helse, miljø og sikkerhet, uten at dette nødvendigvis representerer et avvik etter regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Eventuelle avvik og risikoforhold er beskrevet særskilt under avvik i dette punktet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann.
Eiendommen ligger innenfor et område betegnet som aksomhetsområde for snøskred, steinskred og jord- og flomskred.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Overvåk tilstanden ved mye snø/nedbør.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Hestgjerdet 41, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 433
1833 RANA

Tilstandsrapport





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

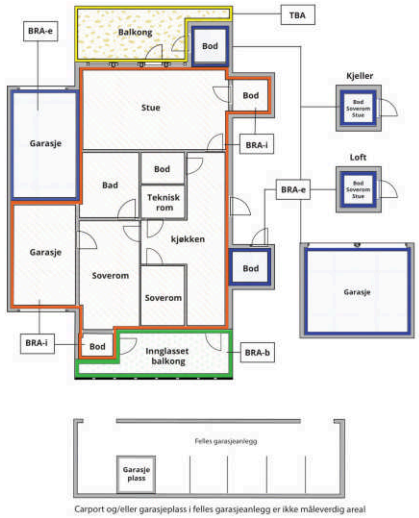
Hva er måleverdig areal?

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 med integrert garasje.

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	77	45		122	8
2. etasje	67	12		79	68
SUM	**144**	**57**			**76**
SUM BRA	**201**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, hall m/trapp, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3	Garasje, bod	
2. etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk og fordeling mellom P-rom og S-rom. Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser at det ble skiftet kretskort for luft- til vannvarmepumpe i 2023. Service for anlegget ble utført samme dag som befaringen.
Det er utført noe arbeid på det elektriske anlegget av Nilssen elektro. Samsvarserklæring ligger i boligmappa.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Frank Eyolv Flatås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	17	433		0	908.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hestgjerdet 41

Hjemmelshaver
Blyseth Camilla, Flatås Frank Eyolv

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	17	434		0	913 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Hestgjerdet 43

Hjemmelshaver
Camilla Blyseth 1/4
Frank Eyolv Flatås 1/4
Morten Steen 1/2

Hestgjerdet 41, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 433
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde sentralt i Åga, ca. 5,5 km sør for sentrum av Mo i Rana. Fra eiendommen er det gode solforhold samt utsikt mot Ranfjorden.
Fra eiendommen er det kort avstand til bussholdeplass. Relativt kort avstand også til Tusenbein Barnehage (1,5 kilometer) og Coop matbutikk (1,5 kilometer). Til Hauknes skole er det om lag 2,6 kilometer.
I Åga-/Hauknesområdet finnes også oppkjørte langrennsløyper og fotballanlegg med kunstgressbane. Hauknesstranda er også et kjent rekreasjonsområde og ligger på samme odde som Hauknes Marina med småbåthavn. I tillegg er det flere turmuligheter i fjellet rett sør for eiendommen.
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. Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonssenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for Storsteinmoen øst, plan-ID 1026. Ikrafttredelse 17.06.2003.

Om tomten

Eiet tomt på 908,3 m2. Tomten var ved befaring snødekt.
I tillegg er det en eiet tomt på totalt 913 m2 som eies sammen med naboen i Hestgjerdet 45.

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 2010, bygd over 2 plan med integrert garasje.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Boligen varmes opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og vannbåren gulvvarme oppvarmet via elektrisk elkolbe.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt plate og grunnmur i isolerte elementer.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.
Pulttak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.
For ytterligere beskrivelse; se avsnittet "Tilstandsrapport".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	15.02.2026	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	116	Nei
Egenerklæringsskjema	19.02.2026	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	7	Nei
Energiattest	26.02.2026	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	5	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	18.02.2026	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hestgjerdet 41, 8618 MO I RANA
Gnr 17 - Bnr 433
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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: 18.02.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 117179**

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i HESTGJERDET 41, 8618 MO I RANA.

Navn nettkunde:	BLYSETH CAMILLA
Målernummer:	6970631409786206
Anlegget ble sist kontrollert:	10.11.2010
Kontrollresultat:	Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

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

Org.nr.: 917 424 799

bankID SIGNERT 18.02.2026 Flatås, Frank Eyolv

bankID SIGNERT 18.02.2026 Blyseth, Camilla

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

Frank Eyolv Flatås

Camilla Blyseth

Boligen

Hestgjerdet 41
8618 Mo I Rana

1833-17/433/0/0

- Boligen ble kjøpt 2010
- 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?

• **Ja**

Bad i 2. etasje har dårlig utført arbeid. Veggplatene har hoppet av skinnen den ligger mot på minst et sted. Dette gjør at det ikke er helt tett. Membran på gulv opp mot vegg burde legges på nytt, da det ikke er gjort av fagfolk. Gulvet har små fliser, minst en av disse er ødelagt.

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

• **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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Våtromstapet på vaskerom ble fjernet og gips og våtromsplater ble malt opp med våtromsmaling.

Vet du om tettesjikt, 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**

Det var en lekkasje i overkant av pipa ved at vann ble oppdemt mot pipe. Dette ble utbedret med at det ble lagt nytt blikk på taket frem til pipa.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Blikk

   Beskrivelse av arbeidet: La plate på tak.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

For dårlig drenering i bakkant av huset førte til vanninntrengning i en bod. Dette ble utbedret ved å legge dreneringsrør i to høyder ved bakvegg.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Steffen Flatås

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt et dreneringsrør ovenfor det ordinære som skulle ta overflatevann slik at det ikke ble demmet opp mot bakvegg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Steffen Flatås

   Beskrivelse av arbeidet: Se punket ovenfor

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Bakvegg

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?

• **Ja**

Vi fikk inn sølvkre i første etasje

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ut pulver som gjør at sølvkre forsvinner. Ikke hatt problemer siden.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Luft- til vannvarmepumpe fikk nytt kretskort i 2023. Det kan dukke opp feilkode på anlegget, men det fungerer som det skal.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Nilsson as

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av kretskort til luft- til vannvarmepumpe. Service tatt.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Mo Varme

Beskrivelse av arbeidet: Pipehatt ble hevet og festet bedre, ytterpipe bygd opp og røykrør stabilisert. Dette etter at feier klagde på at øverste del av pipa var for løs.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Effekt

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av servicebryter og stikk til varmepumpe.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Nilssen elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbillader

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

   Firmanavn: Nilssen elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av nye spotter i baderomsinnredning bad første etasje.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

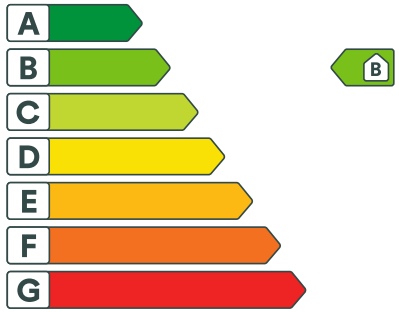
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest

B

Adresse	
Hestgjerdet 41, 8618 MO I RANA	
Dato for energimerking **11.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258482**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300024573**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **433**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **188,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **101,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **123,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 539 kWh**

A↑G B

Hestgjerdet 41, 8618 MO I RANA

Detaljering

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

Hestgjerdet 41, 8618 MO I RANA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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: 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 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

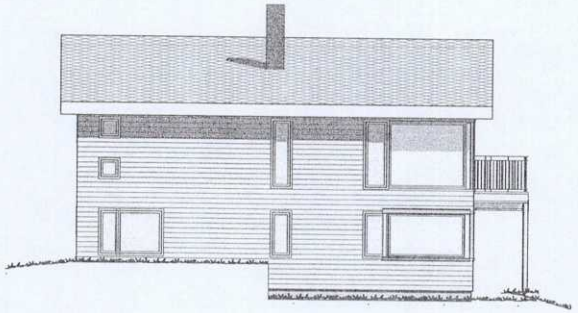
Spørsmål om energiattesten

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

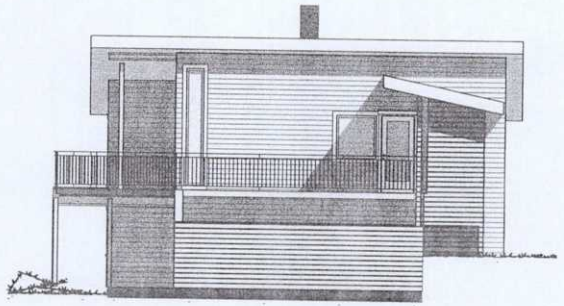
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

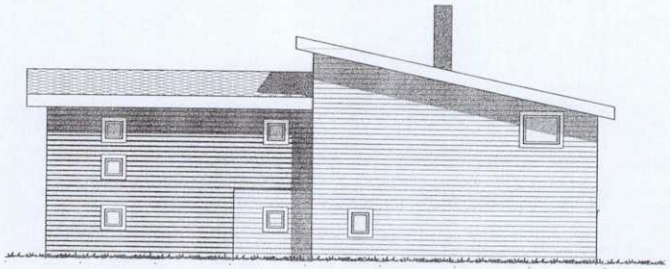




RANA KOMMUNE
Sak.nr. 08/01534
Vedtaksdato: 25/11-08

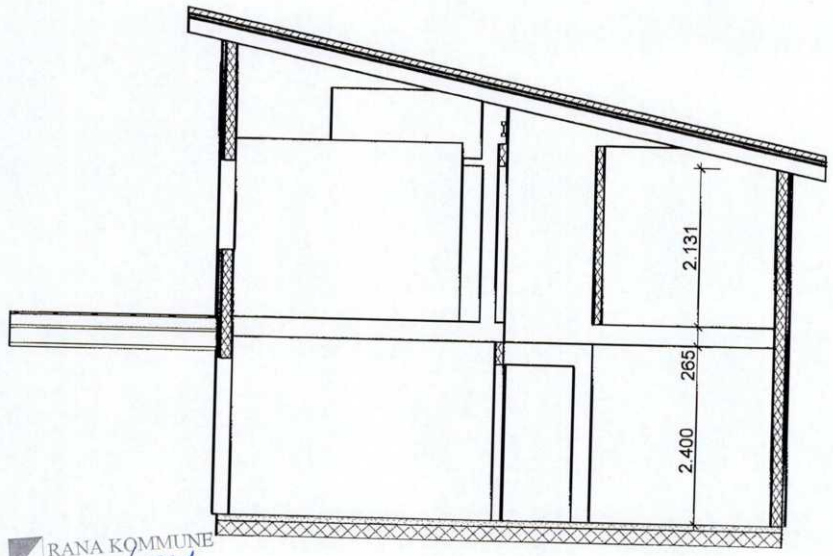


RANA KOMMUNE
Sak.nr. 08/01534
Vedtaksdato: 25/11-08



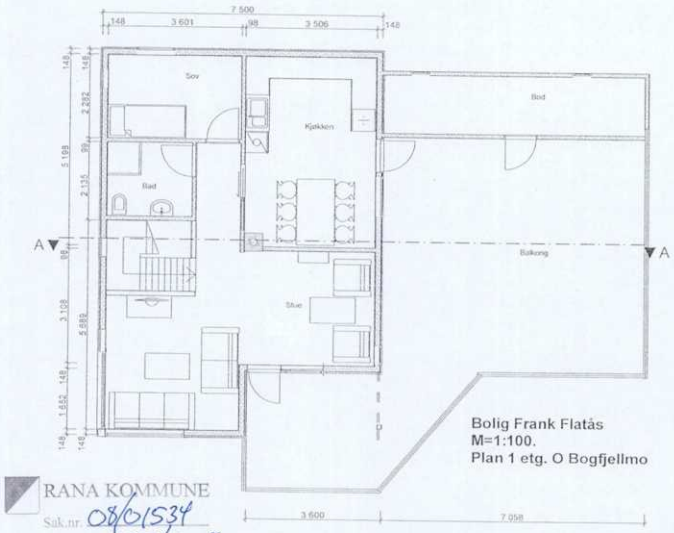
RANA KOMMUNE
Sak.nr. 08/01534
Vedtaksdato: 25/11-08

11. Nov. 2008 10:23 BOLIGSPESIALISTEN 75176661 Nr.9248 S. 5



RANA KOMMUNE
Sak.nr. 08/01534
Vedtaksdato: 25/11-08

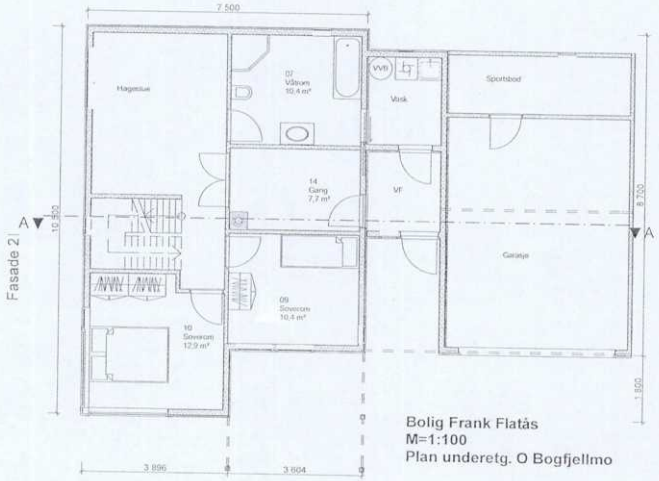
Snitt 1:50
Frank Flatås



Bolig Frank Flatås
M=1:100.
Plan 1 etg. O Bogfjellmo

RANA KOMMUNE
Sak.nr. 08/01534
Vedtaksdato: 25/11-08

Fasade 3



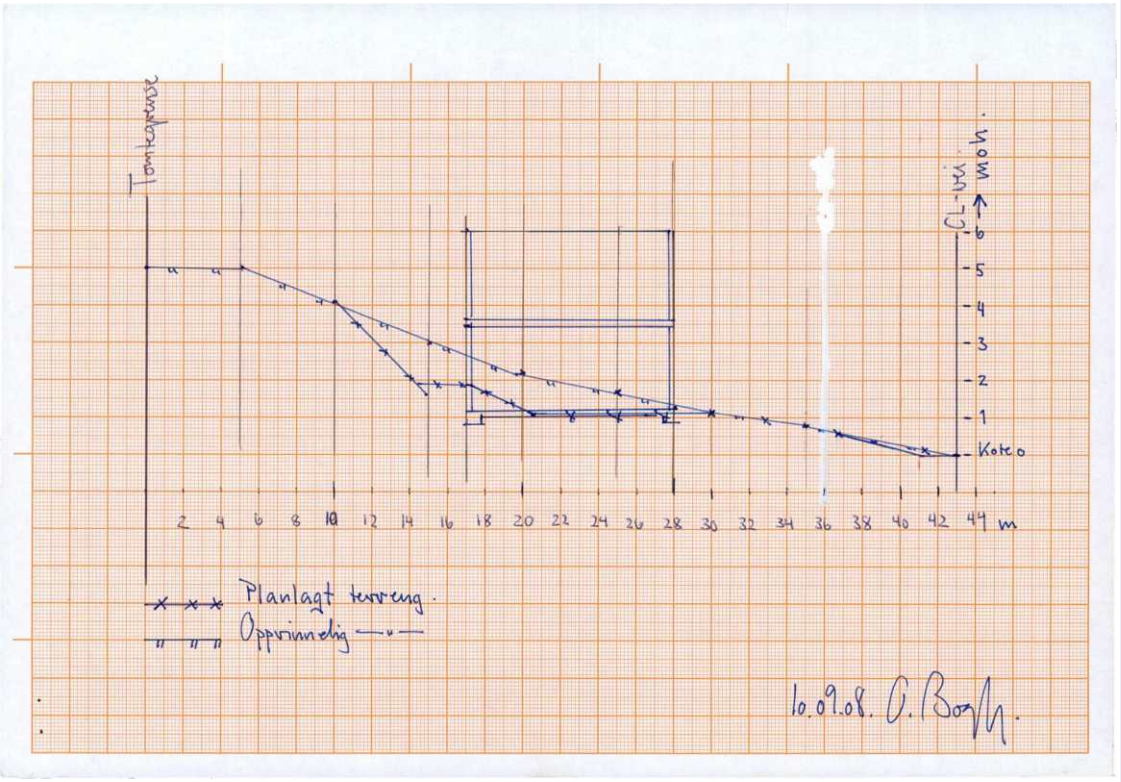
Fasade 2

Fasade 4

Fasade 1

Bolig Frank Flatås
M=1:100
Plan underetg. O Bogfjellmo

RANA KOMMUNE
Sak.nr. 08/01534
Vedtaksdato: 25/11-08



B8



FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

MERKNADER:

Prosjektert ihht. Teknisk forskrift 1997 og tilhørende veiledning, REN, 3.utgave.

REV.:	ANT.:	ENDRINGEN GJELDER..	SIGN.:	DATO.:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	GODKJENT AV:
ek	x	
DATO:	DATO:	DATO:
09.01.09	XX.XX.XXX	

GRUNNFLATE:	BRA: (Ikke beregning iht. SN40)	BYA:
124,2 m²	144 m²+garasje/bod50 m²	

GNR.: 17	BR.NR.: 433	FORMAT: A3
PROSJEKT: Enebolig med garasje		PROSJEKTNR.: 08-368
TEGNINGEN VISER: Fasader		TEGNING NR.: IC-24
STATUS: Byggemelding		MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: Frank Flatås

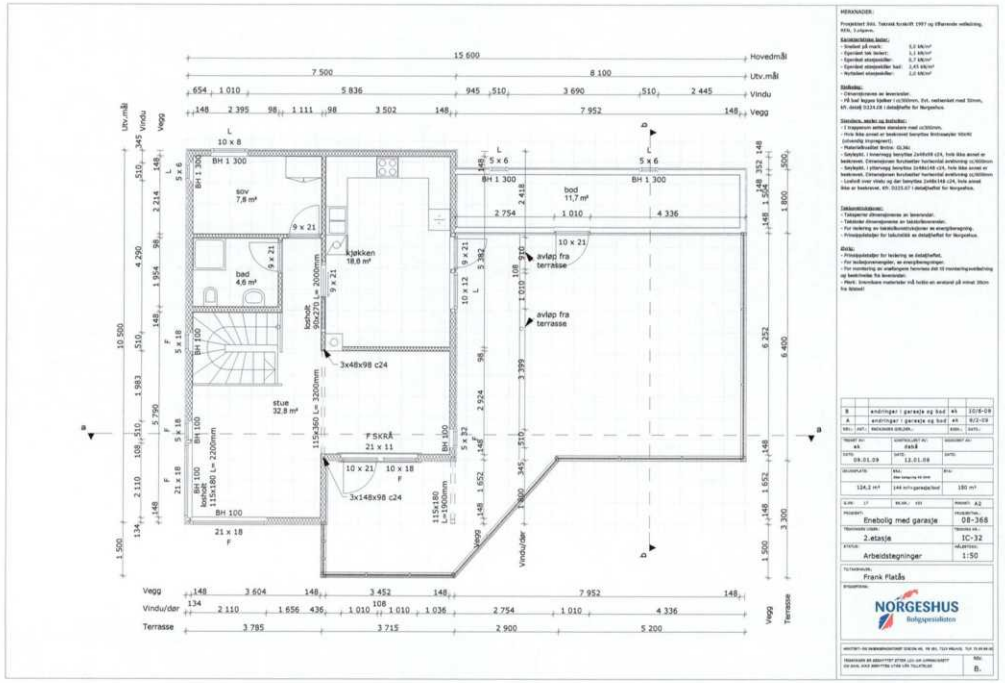
BYGGEFIRMA:

NORGESHUS
Boligspesialisten

ARKITEKT: DG INGENIØRKONTORET DESIGN AS, Pb 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 64 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.:



001 A 2 / 1658
Geomatikk
17/433 BYG B1 - Ferdigattest

RANA KOMMUNE

FERDIGATTEST

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 1)

08/1534 - 14

Arbeidssted	**Hestgjerdet 41**
Gnr / bnr / fnr	**17/433**
Byggets art	**Enebolig**
Tiltakets art	**Nybygg**
Tiltakshaver	**Frank Flatås**
Ansvarlig søker	**Boligspesialisten AS**

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

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

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

Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Ja/ja
Antall pipeløp: 1
Bruksareal: 188 m2

Med hilsen
TEKNISK AVDELING, 07.04.2010

Jan-Terje Strandås

Jan-Terje Strandås
saksbehandler

Kopi til: Avgiftskontor
Feiemesteren
HAF
EOK
Frank Flatås, Hestgjerdet 41, 8618 Mo i Rana

Ferdigmelding

Kommunens saksnr. | Side av

Gjelder

Eiendom/byggested: Gnr. 17 | Bnr. 433 | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr | Bolignr
Adresse: Hestegjerdet 41 | Postnr. 8618 | Poststed MO I RANA

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

RANA KOMMUNE
Saksnr.: 08/1534-13 Løpenr.: (20366/10)
Kontor: OOK
-5 MARS 2010
Saksbeh.: JTJ
Arkiv: L42879 17/433

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 15.02.2010

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver
Foretak / Tiltakshaver: Boligspesialisten as
Dato: 15.02.2010 | Underskrift: Jørn Nevervei
Gjentas med blokkbokstaver: JØRN NEVERVEI

© NBR nr. 5167 Juli-2003

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr G- 1 | Kommunens saksnr

Til kommune: Rana Kommune

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/byggested: Gnr 17 | Bnr 433 | Festenr | Seksj.nr | Bygningsnr | Bolignr
Adresse: Hestegjerdet 41 | Postnr. 8618 | Poststed MO I RANA

Foretak

Foretak: Boligspesialisten AS | Organisasjonsnr 987 346 086 MVA
Adresse: Havnegata 74 | Postnr 8663 | Poststed MOSJØEN
Telefon: 75 17 66 50 | Telefaks: 75 17 66 51 | Kontaktperson | Mobiltelefon: 416 00 319

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

utførende prosjekterende betong og geoteknikk, kontroll av prosjekterende betong og geoteknikk

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett og kontrollplan — av dato: 25.11.2008
og kontrollplan for viktige og kritiske områder — av dato:

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Kontrollplan og interne sjekklister

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

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

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

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

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

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

Erklæring og underskrift

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

Dato: 22.09.2008 | Foretakets underskrift: Jørn Nevervei | Gjentas med blokkbokstaver: JØRN NEVERVEI

© NBR nr 5149 Juli-2003

Kontrollerklæring

Det fylles ut kontrollerklæring for hvert ansvarlige kontrollerende foretak

Vedlegg nr	Kommunens Saksnr
G-2	

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

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

Til kommune

Rana Kommune
v/Teknisk etat
8600 Mo i Rana

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj nr
17	433		

Adresse: Hestgjerde 41 8618 Mo i Rana

Foretak

Foretak	Organisasjonsnr
Nilsson AS.	986 444 327

Adresse	Postnr	Poststed
Høvleriveien 10	8607	Mo i Rana

Telefon	Kontaktperson	Mobiltelefon
75 12 78 80	Kjell Løkås	994 29 085

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

Kontroll utførende for sanitæranlegg

Bekreftelser

Det bekreftes herved at kontrollen er utført i h t Søknad om ansvarsrett og kontrollplan	Av dato	Og kontrollplanen for viktige kritiske områder	Av dato
	23.09.08		23.09.08

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Kontrollplan for utførende og prosjektering
Interne sjekklister

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

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

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

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

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår
På bad i sokkel etg. er ikke utstyr montert

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

Erklæring og underskrift

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

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
03.02.2010		KJELL LØKÅS

NILSSEN AS
AUT. RØRL. BEDR. OG VVS-BU
Høvleriveien 10 8607 MO I RANA
Tlf.: 75 12 78 80 Fax: 75 12 78 8

Kontrollerklæring

Vedlegg nr.	Kommunens saksnr.
G- 3	

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

- **Kontrollerklæring for PROSJEKTERING sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for UTFØRELSE sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.

Adresse: Hestgjerdet 41 Postnr. 8618 Poststed: Mo i Rana

Foretak

Foretak	Organisasjonsnr.
Steffen Flatås	986046720

Adresse: Osen Postnr. 8672 Poststed: Elsfjord

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
99540090		Steffen Flatås	99540090

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

Grunnarbeid og utgraving av tomt.

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
	14.09.08		

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

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

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

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

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

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

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
26.01.2010	Steffen Flatås	Steffen Flatås

© Standard Norge Byggblankett 5149 Juli 2003
Nr. 705149 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/3-2004 PDF

MÅLEBREV

med grensejustering

Kommune: 1833 Rana kommune	J.nr.: 101/2008
Adresse: Postboks 173 8601 MO I RANA	Målebrev nr.: 011271
Organisasjonsnr.: 872418032	Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	17	434	
	Bruksnavn / adresse		
Areal	913 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å **opprette** registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	25.06.2008
Rekvirent	Bygg Marketing AS
Bestyrer	Bjørn Ersdal
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av gnr.17 bnr.392 Regulert tomt nr.A4-6 på reg.plan nr.126 Storsteinmoen - Øst Godkjent etter delegasjon av oppmålingsjefen 24.6.2008

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Mo	25.06.2008	Roald Elsfjordstrand	Bjørn Ersdal

RANA KOMMUNE
Eiendoms- og oppmålingskontoret

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Doknr: 564097 Tinglyst: 09.07.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

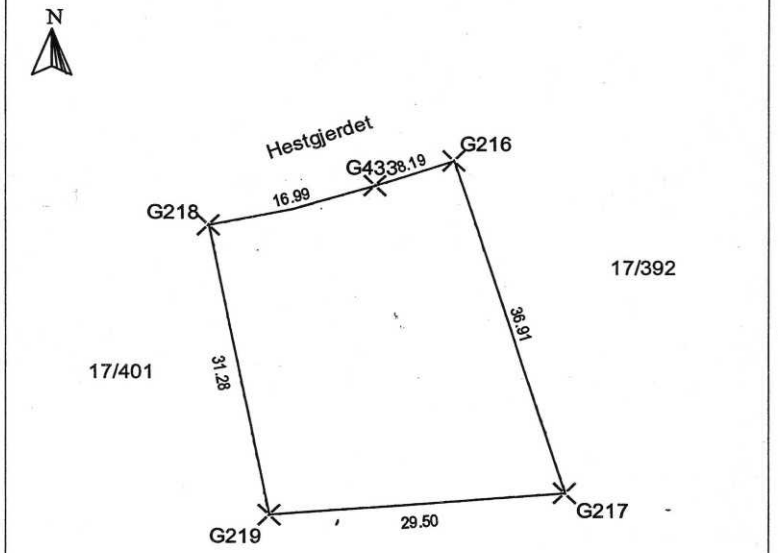
Påtegninger (rettelser o.l.)

EiendomsMegler 1
Mo I Rana, 2/2-08
Vi samtykker i ovenstående forretning
Rana Eiendomsmegling AS
org.nr. 989 [illegible]

MÅLEBREVKART

Gnr.: 17	Bnr.: 434	Festenr.	J.nr.: 101/2008
Representasjonspunkt: N 7352014 Ø 458767		EUR89 33	Målebrev nr.: 011271
Kartblad: DU 193-1-33		X Landsnett	
Målestokk: 1 : 500	Areal: 913 m²		

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
G217	7351998,82	458785,69	29,50		
G219	7351996,40	458756,29	31,28		
G218	7352027,13	458750,43	16,99	-105,00	
G433	7352031,37	458766,86	8,19		
G216	7352034,03	458774,61	36,91		



MÅLEBREV

med grensejustering

Kommune	J.nr.
1833 Rana kommune	99/2008
Adresse	Målebrev nr.
Postboks 173 8601 MO I RANA	011270
Organisasjonsnr.	Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.
872418032	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	17	433	
	Bruksnavn / adresse		
Areal	908 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å **opprette** registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	25.06.2008
Rekvirent	Bygg Marketing AS
Bestyrer	Bjørn Ersdal
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av gnr.17 bnr.392 Regulert tomt nr.A4-5 på reg.plan nr.126 Storsteinmoen - Øst Godkjent etter delegasjon av oppmålingsjefen 24.6.2008

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Mo	25.06.2008	Roald Elsfjordstrand	Bjørn Ersdal

RANA KOMMUNE
Eiendoms- og oppmålingskontoret

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Doknr: 564071 Tinglyst: 09.07.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

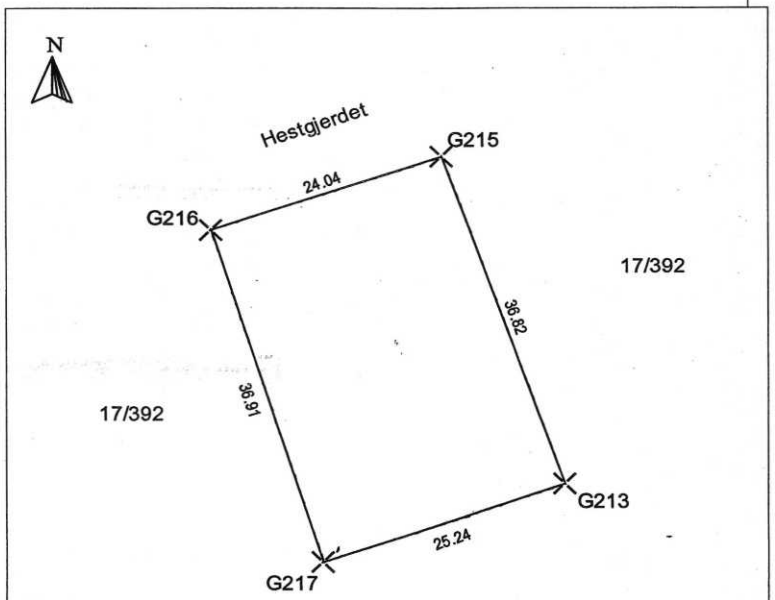
Påtegninger (rettelser o.l.)

EiendomsMegler 1
Mo i Rana, 7/7-09
Vi samtykker til tinglysing / ~~stetting~~
Rana Eiendomsmegling AS
org. 983 064 782

MÅLEBREVKART

Gnr.	Bnr.	Festenr.
17	433	
Representasjonspunkt		
N 7352020	Ø 458792	EUR89 33
Kartblad		X Landsnett
DU 193-1-33		
Målestokk	Areal	
1 : 500	908 m²	

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
G213	7352007,09	458809,54	25,24		
G217	7351998,82	458785,69	36,91		
G216	7352034,03	458774,61	24,04		
G215	7352041,83	458797,35	36,82		



Ekstrakt kopi bekreftes

BS 18.11.13

Vi samtykker herved til tinglysningen av nærværende dokument

Weboppgjør AS

Rekvirent:
Bygg Marketing AS, org: 947 246 496
Postboks 160
8601 MO I RANA

Rettighetshaver: RANA KOMMUNE, org 872418032

Erklæring om rettighet i fast eiendom som skal tinglyses:

«Uten å betale erstatning av noe slag har kommunen rett til å legge og vedlikeholde vann-, kloakk- og kraftledninger over eiendommen, samt foreta nødvendig gravearbeid i denne forbindelse, både før den er bebygget og ved senere høve. Etter endt arbeid plikter imidlertid kommunen for egen regning å bringe eiendommen i like god stand som før arbeidet ble igangsatt. Eiere eller festere av nabotomter har samme rettigheter og plikter som kommunen i forbindelse med stikkledninger til sine tomter»

Rettigheten skal tinglyses i følgende eiendommer:

Kommune:	Gnr:	Bnr:		Kommune:	Gnr:	Bnr/snr:
1833	17	392		1833	17	433
1833	17	479		1833	17	432
1833	17	472		1833	17	442
1833	17	470		1833	17	453
1833	17	478		1833	17	450
1833	17	445		1833	17	448
1833	17	458		1833	17	437
1833	17	465		1833	17	409
1833	17	457		1833	17	406
1833	17	459		1833	17	440
1833	17	460		1833	17	449
1833	17	441		1833	17	416
1833	17	443		1833	17	463
1833	17	446		1833	17	434
1833	17	468		1833	17	452 – snr:1
1833	17	447		1833	17	452 – snr:2
1833	17	444		1833	17	452 – snr: 3
1833	17	464		1833	17	452 – snr: 4
1833	17	477		1833	17	452 – snr: 5
1833	17	408		~~1833~~	~~17~~	~~1~~
1833	17	471				

Doknr: 1014192 Tinglyst: 22.11.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SIDE 1 AV 7

Rettighet som skal tinglyses til Rana Kommune «Uten å betale erstatning av noe slag har kommunen rett til å legge og vedlikeholde vann-, kloakk- og kraftledninger over eiendommen, samt foreta nødvendig gravearbeid i denne forbindelse, både før den er bebygget og ved senere høve. Etter endt arbeid plikter imidlertid kommunen for egen regning å bringe eiendommen i like god stand som før arbeidet ble igangsatt. Eiere eller festere av nabotomter har samme rettigheter og plikter som kommunen i forbindelse med stikkledninger til sine tomter»

Hjemmelshaver(e) og signatur:

Kommune	Gnr:	Bnr/snr:	Fødsels og peronnummer / org.nr	Navn	Eierbrøk	Signatur
1833	17	392, 479, 471,470, 478,477		BYGG – MARKETING AS	1/1	FREDDY OLSEN
~~1833~~	~~17~~	~~472~~		~~ANDRE MOEN EIDE~~	~~½~~	
~~1833~~	~~17~~	~~472~~		~~CAROLINE ANDREASSEN~~	~~½~~	
1833	17	445		MARTE GROTNES	½	
1833	17	445		RAYNER KONRANDSEN	½	
1833	17	458		ROY ROGER MILLERJORD	½	
1833	17	458		JOHANSEN ELSE YKSNØY	½	
1833	17	465		STRØMMEN BERIT THERESE,	½	
1833	17	465		WIBE ESPEN HAMMER	½	
1833	17	457		NILSSKOG ALEXANDER SKREPPVIN	½	
1833	17	457		SKOG LONE JOHANNESSEN	½	
1833	17	459		IGLUM LENA MARIANN	½	
1833	17	459		NORDAHL TORGEIR	½	
~~1833~~	~~17~~	~~460~~		~~KRANE EVA~~	~~1/1~~	
1833	17	441		LINDA ELISABETH BERG	½	
1833	17	441		RUNE ROMSDAL	½	
1833	17	443		BJØRN VOLD	½	
1833	17	443		MARIA WASSBAKK	½	
1833	17	446		RAGNAR MEIDELL	½	
1833	17	446		KATARINA MEIDELL	½	
~~1833~~	~~17~~	~~468~~		~~INSELSETH, ISELIN A OLSEN~~	~~1/1~~	
1833	17	447		KIRSTI JOHANSEN	½	

SIDE 2 AV 7

Rettighet som skal tinglyses til Rana Kommune «Uten å betale erstatning av noe slag har kommunen rett til å legge og vedlikeholde vann-, kloakk- og kraftledninger over eiendommen, samt foreta nødvendig gravearbeid i denne forbindelse, både før den er bebygget og ved senere høve. Etter endt arbeid plikter imidlertid kommunen for egen regning å bringe eiendommen i like god stand som før arbeidet ble igangsatt. Eiere eller festere av nabotomter har samme rettigheter og plikter som kommunen i forbindelse med stikkledninger til sine tomter»

1833	17	447	TORE BJØRNSTAD	½	
1833	17	444	THOMAS JACOBSEN	1/1	
1833	17	464	JAKOBSEN TINE	½	
1833	17	464	MYHRE TORSTEIN	½	
1833	17	408	BENGT ERLING ANDREASSEN	½	
1833	17	408	BONNIE RENEE ANDREASSEN	½	
1833 1833	17 17	433 434	CAMILLA ~~BLYSETH~~ FLATÅS	½ 3/4	
1833 1833	17 17	433 434	FRANK FLATÅS	½ 1/4	
1833	17	432	HANS-PETTER PETTERSEN	½	
1833	17	432	ELISABETH PETTERSEN	½	
1833	17	442	GRIMSØ MORTEN	½	
1833	17	442	GRIMSØ TONJE BERGH	½	
1833	17	453	JIMMY BOYE OLSEN	½	
1833	17	453	ANETTE ØDEGÅRD	½	
1833	17	450	MARTIN ONES	½	
1833	17	450	LIV-ÅSE LORENTZEN	½	
1833	17	448	TOMMY MOFLAG	½	
1833	17	448	LENA ANN ISAKSEN	½	
1833	17	437, 409	HAUKNESTINDEN BORETTSLAG	1/1	
1833	17	406,440	ANTHONY M. ANTONSEN	½	
1833	17	406,440	VERA ANTONSEN	½	
1833	17	449	KIM ROSENVINGE	½	
1833	17	449	STIAN ROSNVINGE	½	
1833	17	416	BRYNJAR KULSET	½	
1833	17	416	ANITA MUNCH KULSET	½	
1833	17	463	BALAJOU LEILA MALEKI	½	

SIDE 3 AV 7

Rettighet som skal tinglyses til Rana Kommune «Uten å betale erstatning av noe slag har kommunen rett til å legge og vedlikeholde vann-, kloakk- og kraftledninger over eiendommen, samt foreta nødvendig gravearbeid i denne forbindelse, både før den er bebygget og ved senere høve. Etter endt arbeid plikter imidlertid kommunen for egen regning å bringe eiendommen i like god stand som før arbeidet ble igangsatt. Eiere eller festere av nabotomter har samme rettigheter og plikter som kommunen i forbindelse med stikkledninger til sine tomter»

1833	17	463	ZAND MOHAMMAD	½	
~~1833~~	~~17~~	~~434~~	~~CATHRINE T. VOLDEN~~	~~½~~	
~~1833~~	~~17~~	~~434~~	~~STEIN GG. URFJELLMO~~	~~½~~	
1833	17	452/SNR 1	ANN TORIL NORUM SOLVI	½	
1833	17	452/SNR 1	TERJE SOLVI	½	
1833	17	452/ SNR 2	ROAR JOHANSEN	½	
1833	17	452/SNR 2	SIW ANITA JOHANSEN	½	
1833	17	452/SNR 3	SOLVEIG LAUKHOLM AKSELSEN	½	
1833	17	452/SNR 3	STEIN ERIK AKSELSEN	½	
1833	17	452/SNR 4	IRMELIN LUNNENG DØRUM	½	
1833	17	452/SNR 4	KENT ANDRE KILHAVN	½	
1833	17	452/SNR 5	HARALD BAKKE	~~½~~ 1/1	
~~1833~~	~~17~~	~~1~~	~~KNUT SKEVIK~~ ~~LONE STEEN~~	~~1/1~~	
1833	17	434	L. Steen	1/4	
1833	17	434	Morten L. Steen	1/4	

~~Lone Steen - 92215272~~

SIDE 4 AV 7

Erklæring om rettighet i fast eiendom som skal tinglyses i

Kommune	Gnr:	Bnr:	Fødsels- og personnummer	Eier
1833	17	472	[redacted]	ANDRE MOEN EIDE
1833	17	472		CAROLINE ANDREASSEN

Rettighetshaver: RANA KOMMUNE, org 872418032

Rettighet:
«Uten å betale erstatning av noe slag har kommunen rett til å legge og vedlikeholde vann-, kloakk- og kraftledninger over eiendommen, samt foreta nødvendig gravearbeid i denne forbindelse, både før den er bebygget og ved senere høve. Etter endt arbeid plikter imidlertid kommunen for egen regning å bringe eiendommen i like god stand som før arbeidet ble igangsatt. Eiere eller festere av nabotomter har samme rettigheter og plikter som kommunen i forbindelse med stikkledninger til sine tomter»

Sted: Trondheim

Dato: 24/10-13

Signatur: Andre Moen Eide
ANDRE MOEN EIDE

Signatur: Caroline Andreassen
CAROLINE ANDREASSEN

SIDE 5 AV 7

Erklæring om rettighet i fast eiendom som skal tinglyses i

Kommune	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Navn:
1833	17	460	[redacted]	KRANE EVA

Rettighetshaver: RANA KOMMUNE, org 872418032

Rettighet:
«Uten å betale erstatning av noe slag har kommunen rett til å legge og vedlikeholde vann-, kloakk- og kraftledninger over eiendommen, samt foreta nødvendig gravearbeid i denne forbindelse, både før den er bebygget og ved senere høve. Etter endt arbeid plikter imidlertid kommunen for egen regning å bringe eiendommen i like god stand som før arbeidet ble igangsatt. Eiere eller festere av nabotomter har samme rettigheter og plikter som kommunen i forbindelse med stikkledninger til sine tomter»

Sted: Bodø

Dato: 30.10.13

Signatur:
EVA KRANE

SIDE 6 AV 7

Erklæring om rettighet i fast eiendom som skal tinglyses i

Kommune	Gnr:	Bnr:	Fødsels- og personnummer	Eier
1833	17	468	[redacted]	INSELSETH, ISELIN A OLSEN

Rettighetshaver: RANA KOMMUNE, org 872418032

Rettighet:
«Uten å betale erstatning av noe slag har kommunen rett til å legge og vedlikeholde vann-, kloakk- og kraftledninger over eiendommen, samt foreta nødvendig gravearbeid i denne forbindelse, både før den er bebygget og ved senere høve. Etter endt arbeid plikter imidlertid kommunen for egen regning å bringe eiendommen i like god stand som før arbeidet ble igangsatt. Eiere eller festere av nabotomter har samme rettigheter og plikter som kommunen i forbindelse med stikkledninger til sine tomter»

Sted: Trondheim

Dato: 21.10.2013

Signatur: Iselin A. O. Inselseth
INSELSETH, ISELIN A OLSEN

SIDE 7 AV 7

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 17, Bruksnr 433
Kommune: 1833 Rana

Adresse:
Veiadresse: Hestgjerdet 41, gatenr 1085
8618 Mo i Rana

Grunnkrets: 107 Åga
Valgkrets: 1 Åga/Hauknes
Kirkesogn: 10030101 Mo
Tettsted: 7633 Hauknes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.06.2008	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	908,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 11.02.2026 14:43 – Sist oppdatert 11.02.2026 14:43
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.01.2018	Avgiver	1833/17/392	-942,3
	Matrikkelført:	23.01.2018	Berørt	1833/17/433	0,0
			Berørt	1833/17/434	0,0
			Berørt	1833/17/472	0,0
			Berørt	1833/17/514	0,0
			Mottaker	1833/17/515	942,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	01.04.2016	Avgiver	1833/17/392	-942,3
	Matrikkelført:	11.04.2016	Berørt	1833/17/433	0,0
			Berørt	1833/17/434	0,0
			Berørt	1833/17/472	0,0
			Berørt	1833/17/514	0,0
			Mottaker	1833/17/515	942,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.03.2014	Berørt	1833/17/392	0,0
	Matrikkelført:	03.03.2014	Berørt	1833/17/432	0,0
			Berørt	1833/17/433	0,0
			Berørt	1833/17/471	0,0
			Berørt	1833/17/472	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.07.2013	Avgiver	1833/17/392	-842,6
	Matrikkelført:	08.07.2013	Berørt	1833/17/1	0,0
			Berørt	1833/17/3	0,0
			Berørt	1833/17/19	0,0
			Berørt	1833/17/433	0,0
			Berørt	1833/17/437	0,0
			Berørt	1833/17/445	0,0
			Berørt	1833/17/460	0,0
			Berørt	1833/17/465	0,0
			Mottaker	1833/17/479	842,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.07.2013	Avgiver	1833/17/392	-1 030,0
	Matrikkelført:	08.07.2013	Berørt	1833/17/1	0,0
			Berørt	1833/17/433	0,0
			Berørt	1833/17/437	0,0
			Berørt	1833/17/445	0,0
			Berørt	1833/17/452	0,0
			Berørt	1833/17/460	0,0
			Berørt	1833/17/465	0,0
			Berørt	1833/17/470	0,0
			Mottaker	1833/17/478	1 030,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.07.2013	Avgiver	1833/17/392	-883,9
	Matrikkelført:	08.07.2013	Berørt	1833/17/1	0,0
			Berørt	1833/17/3	0,0
			Berørt	1833/17/408	0,0
			Berørt	1833/17/433	0,0
			Berørt	1833/17/437	0,0
			Berørt	1833/17/445	0,0
			Berørt	1833/17/460	0,0
			Berørt	1833/17/464	0,0
			Berørt	1833/17/465	0,0
			Mottaker	1833/17/477	883,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.06.2013	Berørt	1833/17/392	0,0
	Matrikkelført:	19.06.2013	Berørt	1833/17/433	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.06.2013	Avgiver	1833/17/392	-913,7
	Matrikkelført:	19.06.2013	Berørt	1833/17/432	0,0
			Berørt	1833/17/433	0,0
			Berørt	1833/17/471	0,0
			Mottaker	1833/17/472	913,7

Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.06.2008	Avgiver	1833/17/392	-916,6
	Matrikkelført:	27.06.2008	Berørt	1833/17/433	0,0
			Mottaker	1833/17/432	916,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.06.2008	Avgiver	1833/17/392	-908,3
	Matrikkelført:	27.06.2008	Berørt	1833/17/434	0,0
			Mottaker	1833/17/433	908,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hestgjerdet 41	Bolig	188,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	147,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	188,0	Igangset.till.:	12.11.2008
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	07.04.2010
Oppvarming:		BRA totalt:	188,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300024573			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	122,0		122,0			
H02		66,0		66,0			

Kulturminner:

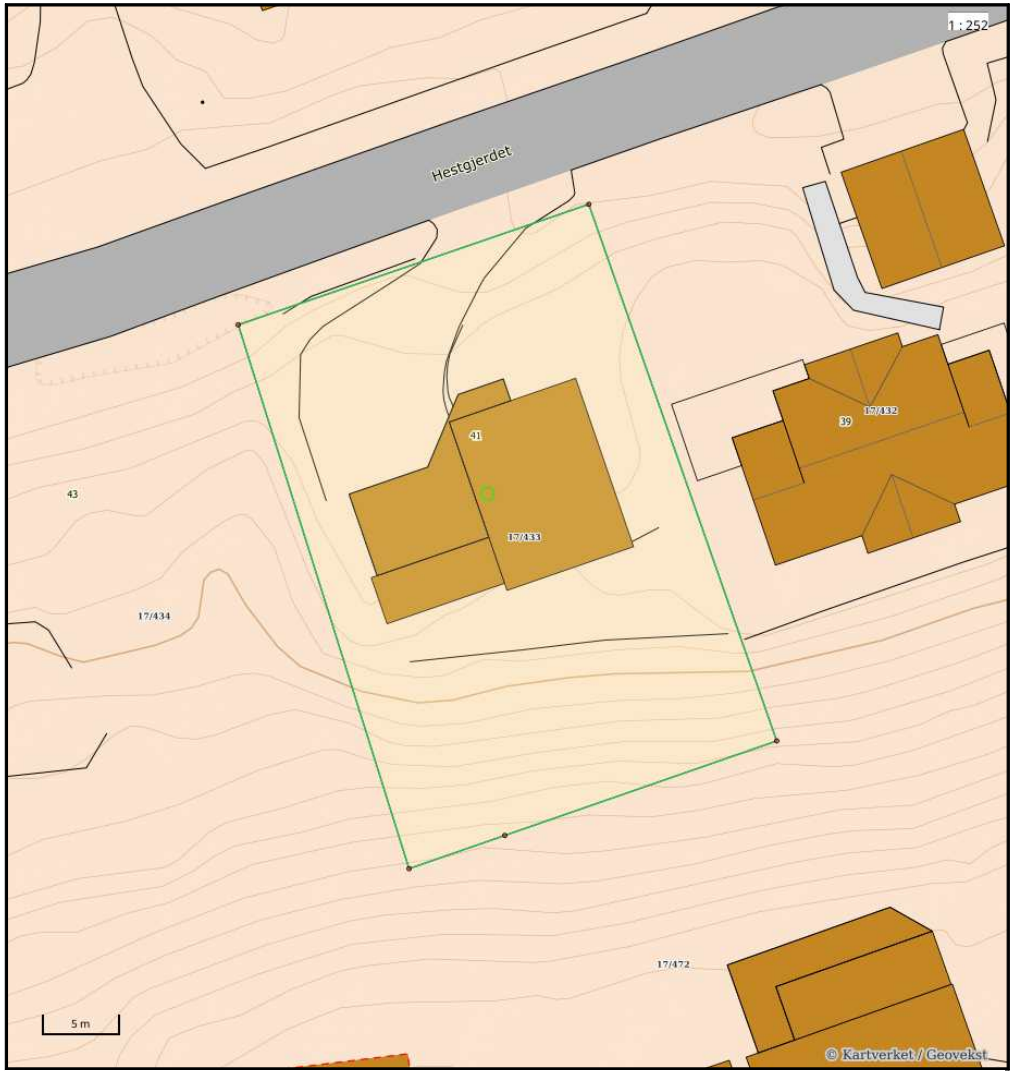
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

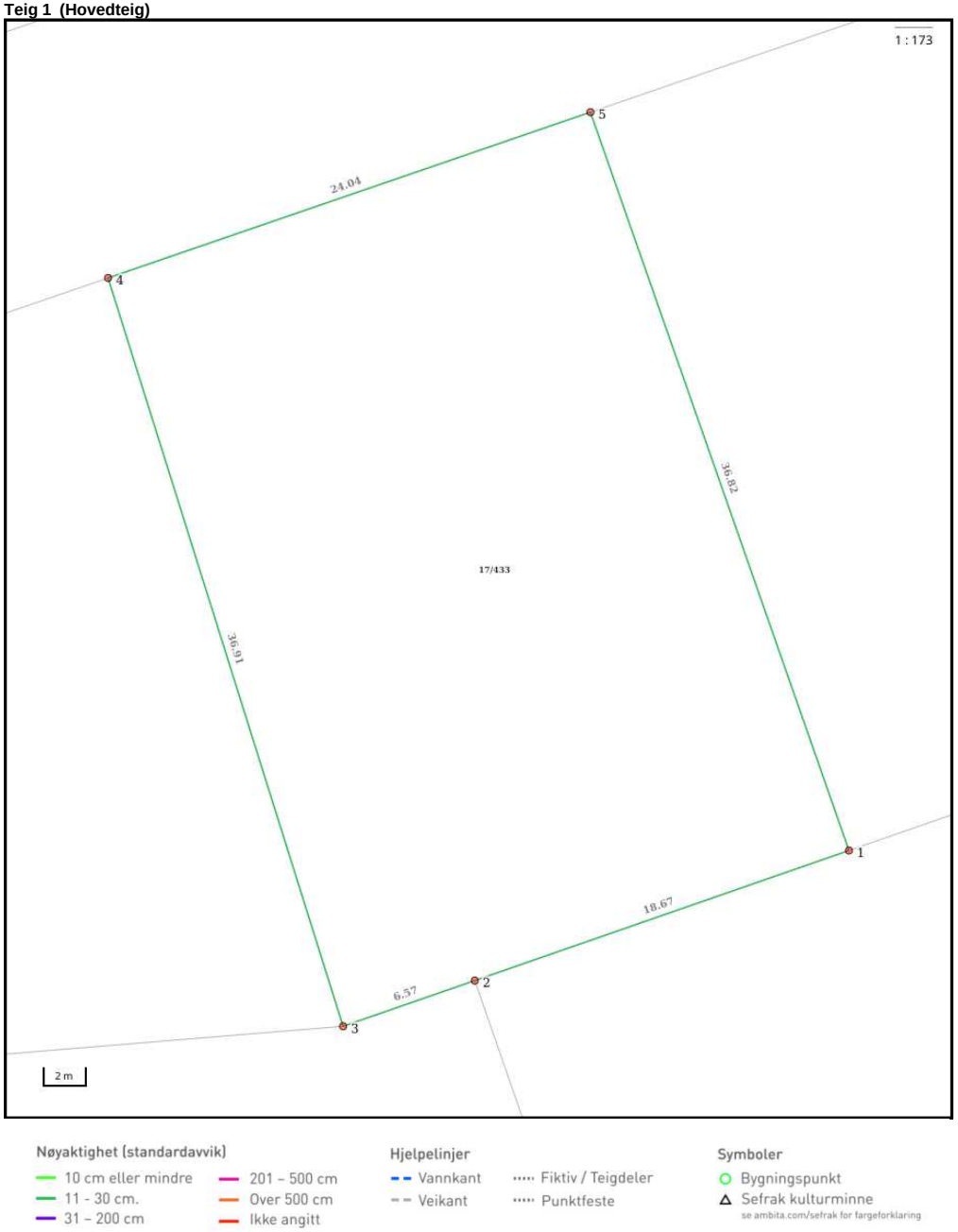
Matrikkelkart

Kommune	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Rana	1833	17	433	0	0

Oversiktskart



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: 908,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 352 007,09	458 809,54	18,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 352 000,97	458 791,90	6,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 351 998,82	458 785,69	36,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 352 034,03	458 774,61	24,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 352 041,83	458 797,35	36,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

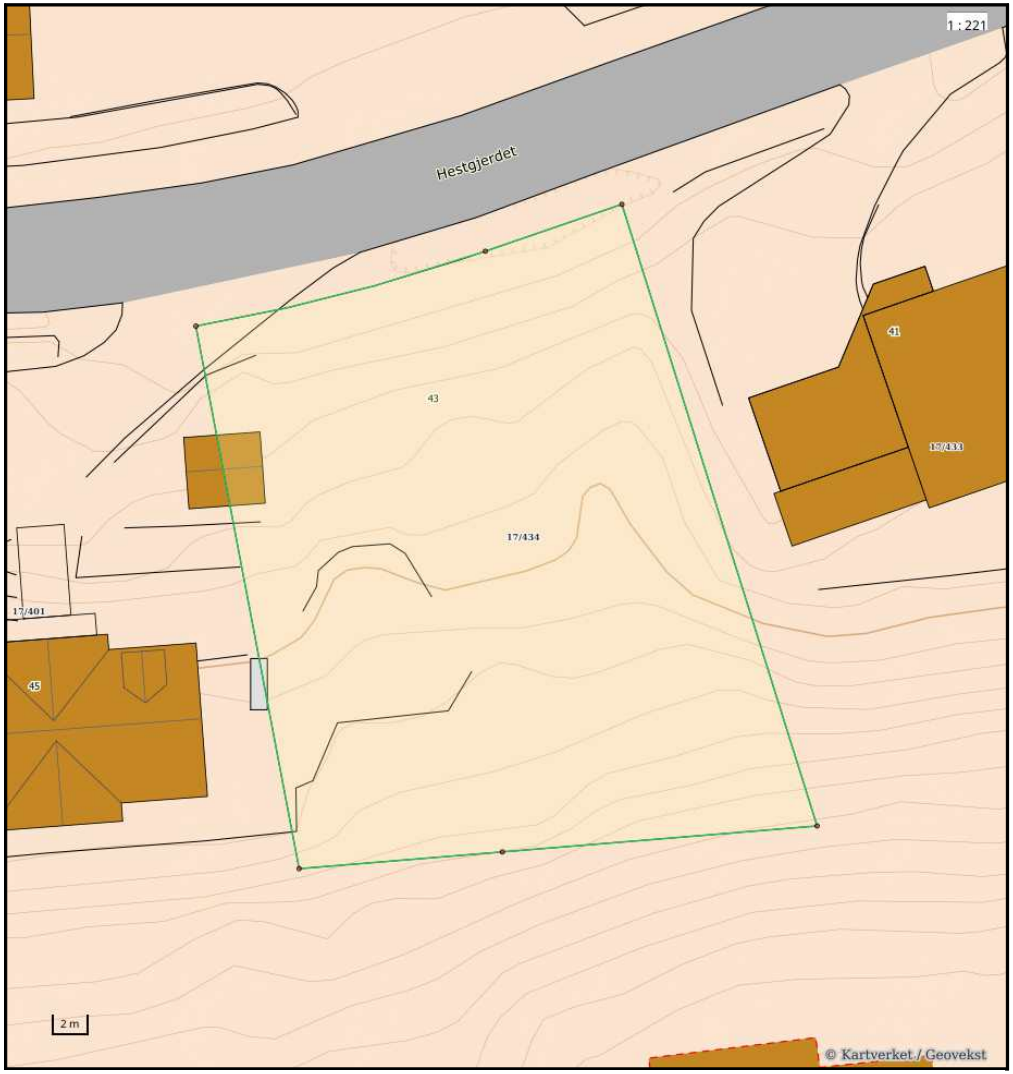
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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.

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	17	/	434	/	0	/	0

Oversiktskart



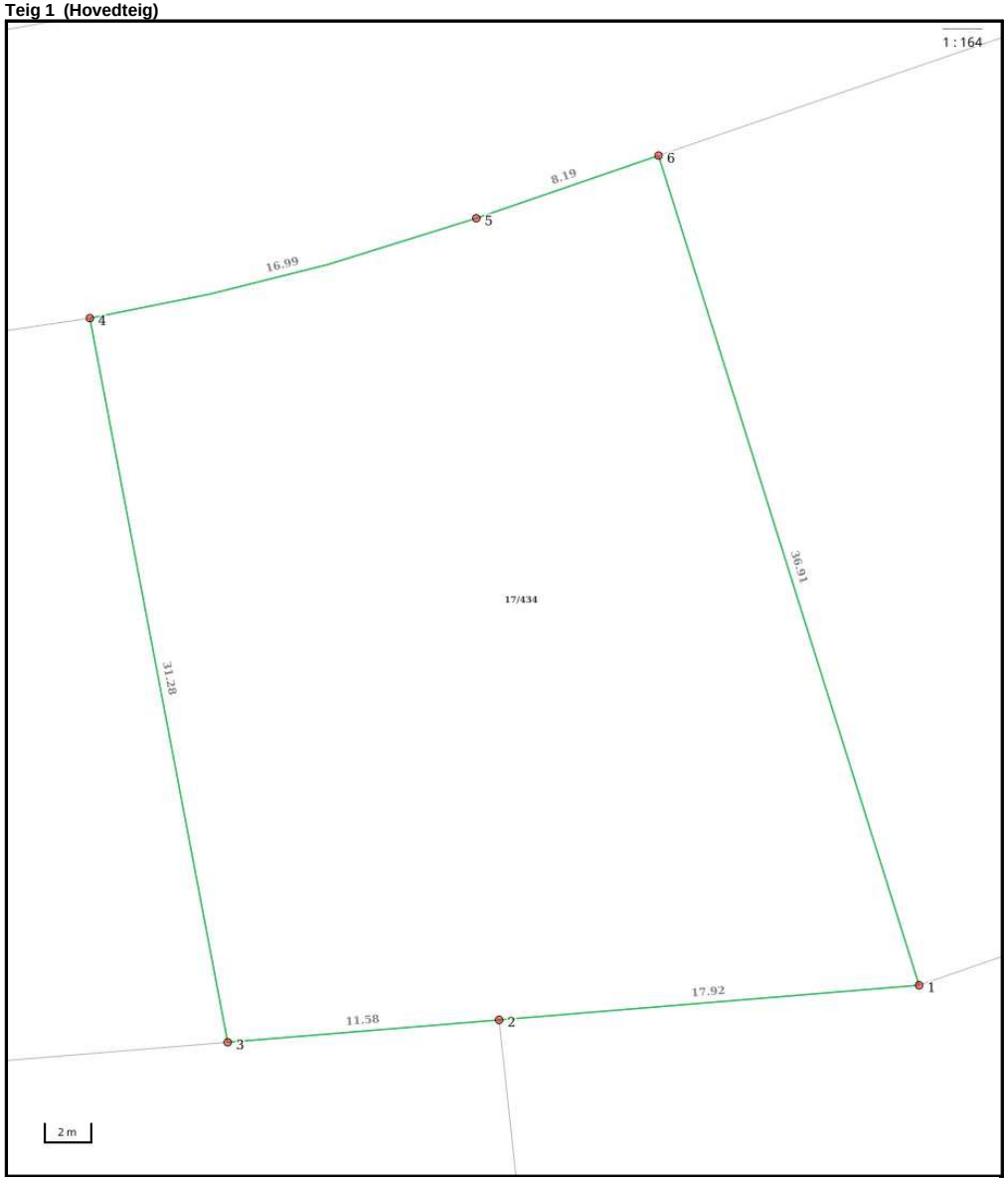
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 913,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

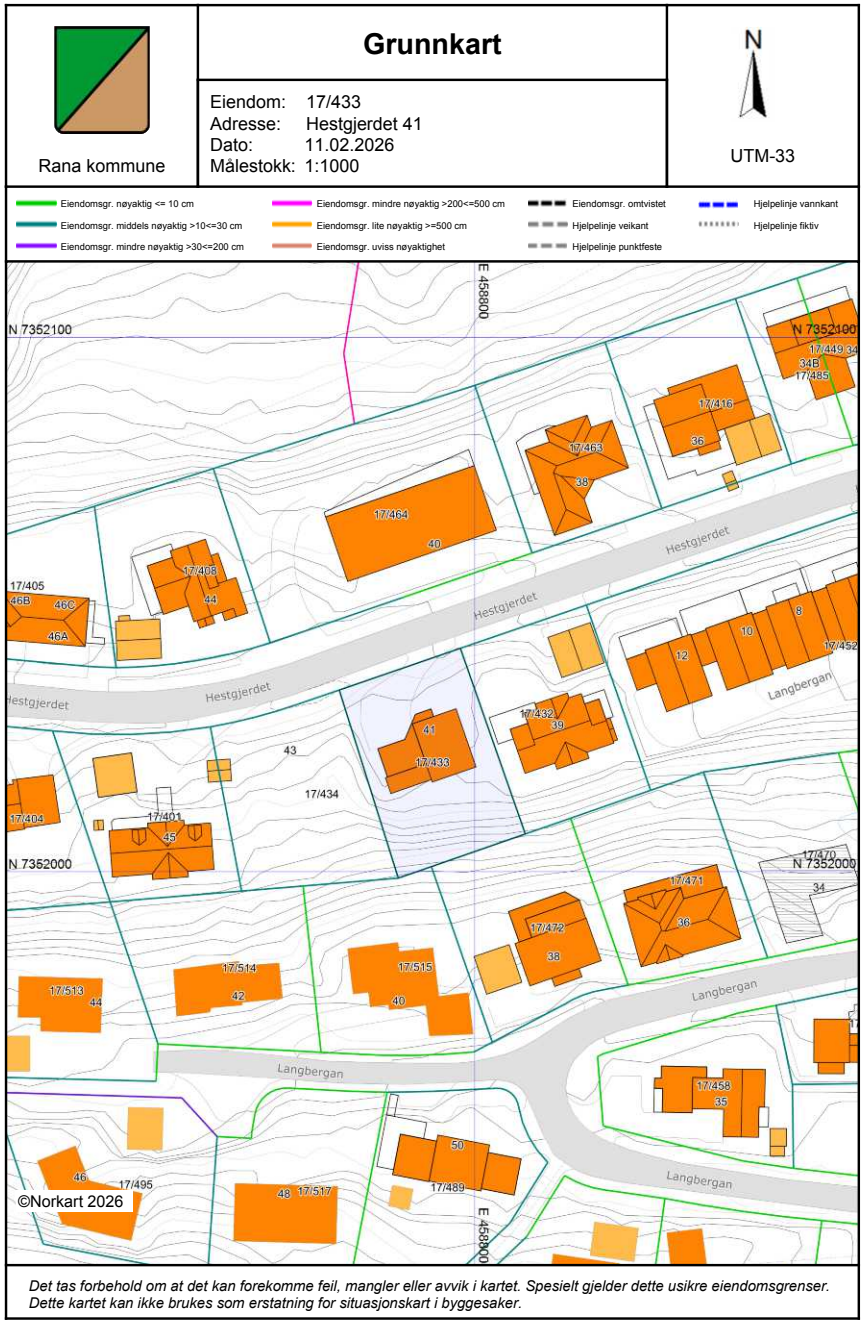
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 351 998,82	458 785,69	17,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 351 997,35	458 767,83	11,58m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 351 996,40	458 756,29	31,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 352 027,13	458 750,43	16,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-105,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 352 031,37	458 766,86	8,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 352 034,03	458 774,61	36,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	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.



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

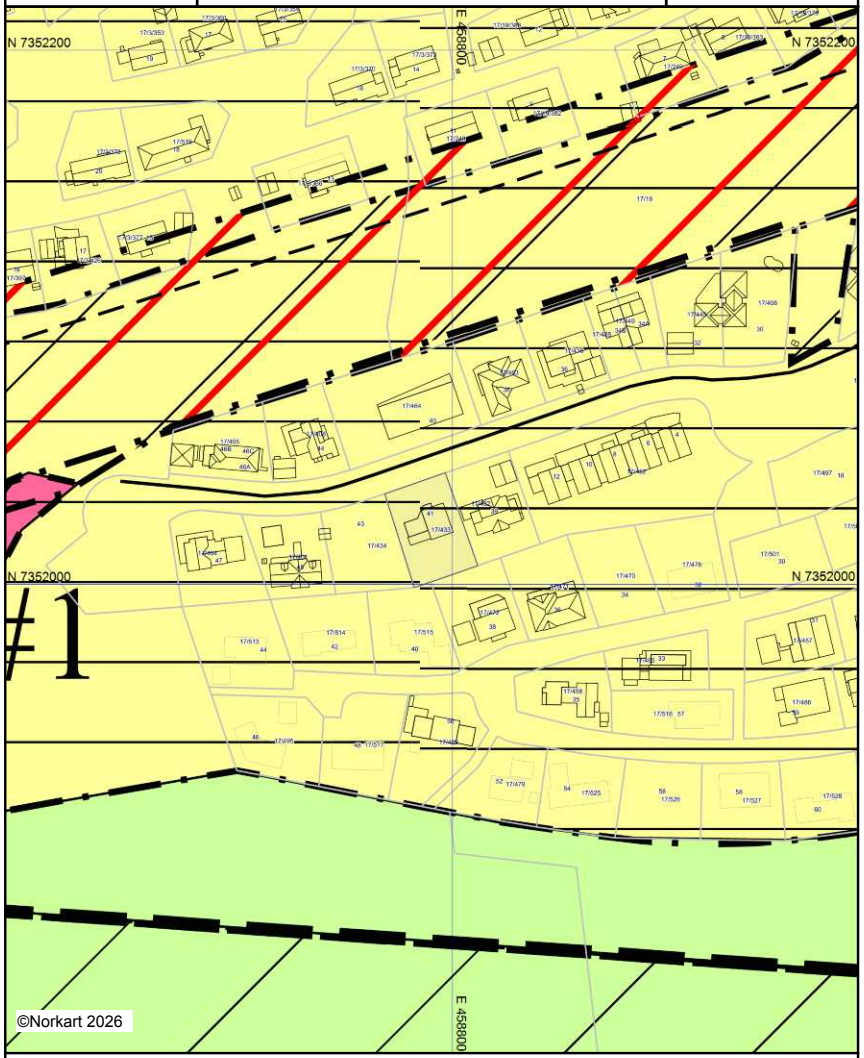
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/433
Adresse: Hestgjerdet 41
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

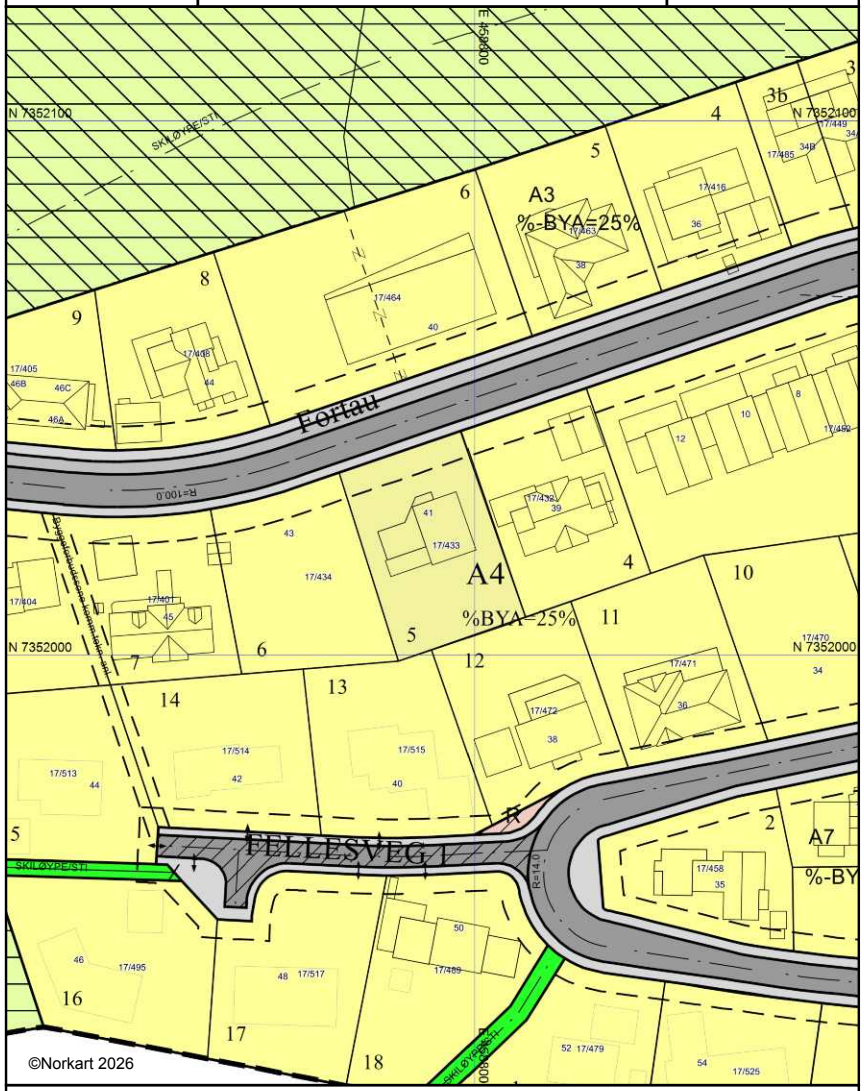
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 17/433
Adresse: Hestgjerdet 41
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:1000

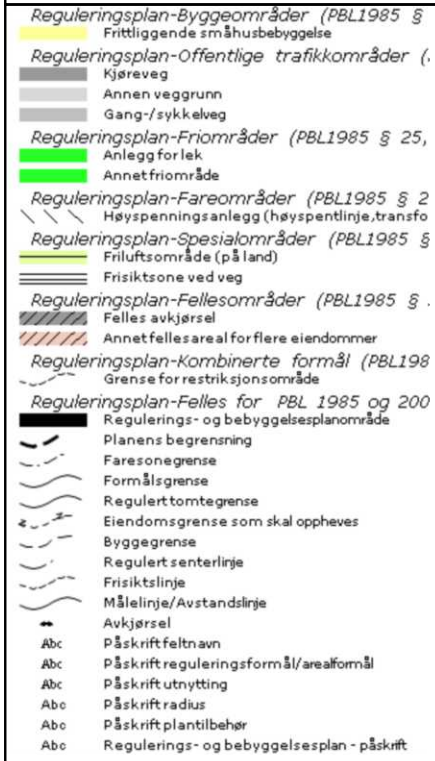
N

UTM-33



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

Tegnforklaring



RANA KOMMUNE
Plankontoret

Plannr
1026

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR STORSTEINMOEN ØST

Plan godkjent
17.06.03

Plan datert:	16.09.02		Bestemmelser datert:	10.04.02	
Sist revidert:	24.04.03		Sist revidert:	29.04.03	# 17.12.15

Revidert etter endringsvedtak:

§ 1
GENERELT

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

Reguleringsformål. — Følgende reguleringsformål inngår:

BYGGEOMRÅDER	Boliger (frittliggende småhus-bebyggelse)	
TRAFIKKOMRÅDER	Kjørevei	navn/nr
	Annen veggrunn	
	Gang-/sykkelvei/Fortau	G/S
FRIOMRÅDER	Park/ lek / gangsti	nr
FAREOMRÅDER	Høgspentlinje	
SPESIALOMRÅDER	Friluftsområde	
	Kommunalteknisk anlegg	
FELLESOMRÅDER	Felles atkomstvei	nr
	Felles renovasjon	R

§ 2
BYGGEOMRÅDER
Boliger, garasjer.

Byggehøyder — I området tillates det oppført frittliggende boliger og garasjer med maksimal gesims- og mønehøyde som i tabell nedenfor.

Boliger:	maksimal gesimshøyde	maksimal mønehøyde	maksimal grunnflate
uten sokkel	6,0 m	8,5 m	se BYA
med sokkel	5,5 m	8,0 m	se BYA
Garasjer/uths	2,5 m	4,5 m	45 m^2

Definisjon gesims- og mønehøyde

Gesimshøyde er høyden fra skjæringslinja mellom utvendig vegg og takflate til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Mønehøyde er høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

BYA

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av regulert tomt. Som bebygd areal regnes grunnflate av all bebyggelse på tomta, også garasjer og uthus.

Område A5 - Unntatt tomt nr 4.

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % for området. Det tillates oppført inntil 11 boenheter. I øvre del av området tillates frittliggende boliger og garasjer med inntil 6 boenheter. I nedre del tillates rekkehus/kjedehus og garasjer med inntil 5 boenheter. Byggehøyder er oppgitt i tabell på side 1. Flate tak kan tillates. Antall avkjørsler er vist på plankartet. Plasseringen er veiledende.

Plassering

Byggegrenser viser hvor nært veier det kan oppføres bolighus. Garasjer kan plasseres inntil 1,5 m fra formålsgrense mot veg når fasade mot veg er uten vinduer eller porter, ellers skal også de plasseres innenfor byggegrensen.

Takform

Bebyggelsen skal ha skråtak eller saltak. Se eget punkt om A5.

Tilbygg
Arker
Takoppbygg
Murkrone

Det tillates ikke tilbygg/arker/takoppbygg med bredde større enn 1/3 av lengden på bolighuset. Det tillates maksimalt èn ark eller ètt takoppbygg pr. langside. Arker skal avsluttes med egen gesims. Møne på arker og tilbygg skal være minimum 0,5 m lavere enn møne på hovedbygg .

Høyden fra ferdig terreng til murkrone må ikke overstige 0,6 m. (Dette gjelder ikke sokkelside på hus med sokkel).

Garasjer

For hver boenhet skal det være minst 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass. For alle boligtomter i planområdet skal det ved søknad om oppføring av boligbygg vises garasjeløsning for 2 biler, og oppstillingsplass for 2 biler. Situasjonsplan skal vise plasseringen.
Maksimal grunnflate og gesims-/mønehøyde framgår av tabell ovenfor. Garasje skal ha saltak. Unntak kan gjøres for flatt tak i de tilfeller der garasje (på øverside av gate) bygges inn i terrenget på en slik måte at den inngår naturlig i tomtas uteoppholdsareal. Rekkverk skal gis et enkelt formuttrykk.
Enkel-garasjer på to nabotomter tillates bygd sammen over felles grense, slik at det blir ett felles frittstående bygg med maks. grunnflate 45 m^2. (Dette gjelder ikke der det i grenselinjen er byggeforbudssone for kommunalteknisk anlegg).

Gjerde/hekk

Mot friareal og friluftsområde skal boligtomt skilles fysisk ved bruk av hekk, gjerde eller lignende. Gjerde skal ha enkel utforming og kan være inntil 0,7 m høgt. Også for gjerde mot offentlig vei er høydebegrensningen 0,7 m. Ved sammenhengende gjerdelinje skal det vektlegges en enhetlig utforming.

§ 3
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Samtidighet

Kjøreveg med fortau og grøfter (annet vegareal) skal anlegges som angitt på planen. Samleveg med fortau/gang- og sykkelveg (herunder oppstramming av kryss) fra Nygata og opp gjennom området må bygges før området kan tas i bruk.

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

Kulvert Samtidighet

Kulvert for skiløypetrasé under gate 1085 (samlevegen) skal bygges samtidig med gate 1085.

§ 4
FRIOMRÅDER

Det tillates opparbeidet lekeplasser, gangstier o.l. som vist på planen. Lekeapparater og annen tilrettelegging for lek og rekreasjon kan tillates også andre steder i friområdene, og detaljplan for tiltaket skal i så fall forelegges kommunen for godkjenning.

Inngjerding sikring

Lekeplasser må sikres forsvarlig mot veg (ved gjerde eller på annen måte).

Lekeplasser Samtidighet

Ved total eller trinnvis utbygging av feltet skal lekeplasser klargjøres på en slik måte at det til enhver tid når et nytt område er byggeklart finnes tilgjengelig en egnet lekeplass opparbeidet med minimum 2 lekeapparater. Også nødvendig inngjerding eller sikring av lekeplassene skal være anlagt før området anses som byggeklart.

Vegetasjon

Generelt skal vegetasjonen i størst mulig grad beholdes. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved fremføring av VA-ledninger, gangstier o.l. skal tilsåes og beplantes. Eventuelle inngrep skal godkjennes av parksjefen.

Det tillates ikke oppført bygninger i friområdene. Unntatt herfra er installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene (leskur, lekeapparat).

§ 5
FAREOMRÅDER
Høyspentlinje

Forandring av terrenget under linjene må avklares med linjeeier. Enhver bruk av kraner eller andre heiseinnretninger under eller ved siden av høyspentlinjene, må avklares med linjeeieren.

Det tillates anlagt skiløype/tursti i fareområdet som vist på planen. Annen tilrettelegging for lek/opphold under høyspentlinjene tillates ikke.

§ 6
SPESIALOMRÅDER

Friluftsområde
Skiløype
Kulvert

I områdene tillates ikke inngrep utover det som fremgår av planen (vegfyllinger, stier og skiløyper)

Skiløypen i kraftlinjebeltet skal føres under gate 1085 i kulvert som vist på plankartet. Kulverten skal bygges samtidig med gate 1085.

For løype- og kulvertprosjekt (eventuelt med belysningsforslag) skal det utarbeides detaljplan som forelegges kommunen til godkjenning.

Samtidighet

Eksisterende turveger og stier skal knyttes sammen med nytt vegnett på en slik måte at ferdsel med rullestol, med barnevogn eller til fots ikke vanskeliggjøres. Sammenknyttingen skal ferdigstilles samtidig med veganlegget.

Der dagens lysløypetrasé/turveg berøres av utbyggingen skal ny løype/turveg være etablert før eksisterende tas bort.

§ 7
FELLESOMRÅDER
Felles atkomstvei

Felles atkomstveg

Felles atkomstveg merket Fellesveg 1 skal betjene tomt 13-16 i område A4. Fellesveg 2 skal betjene tomt 1-3 i område A10 og 1-2 i område A11. Felles atkomstveg skal ikke nyttes til parkering og garasjer eller på annen måte som vanskeliggjør funksjonen som atkomst til tomtene.

Felles renovasjon

Areal i tilknytning til fellesvegene avsatt til "felles renovasjon" skal i nødvendig grad benyttes til plassering av renovasjonsdunker, postkassestativer og lignende.

§ 8
FELLESBESTEMMELSER

Situasjonsplan

Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser hvordan bebyggelsen plasseres og hvordan tomta tenkes planert og opparbeidet. Eventuelle forstøtningsmurer skal angis i planen. Planen skal vise framtidig garasjeplassering og garasjens størrelse. Også biloppstillingsplass skal framgå av situasjonsplan.

Situasjonsplanen skal tegnes på kartgrunnlag godkjent av kommunen.

Estetikk

Ved behandling av byggemeldinger skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt harmonerer m.h.t. takvinkel, møneretning, materialvalg, farger m.m. Kravet gjelder også for garasjer og uthus.

Avkjørsler

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

Geoteknisk vurdering Skredfare

Før det kan gis tillatelse til anleggsvirksomhet i området må det foretas geoteknisk vurdering. Eventuell skredfare må også utredes, herunder om det er aktuelt å stille spesielle krav til bevaring av skogsvegetasjon i enkelte områder.

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSER BLE VEDTATT AV RANA KOMMUNESTYRE I MØTE 17.06.03

Rana kommune

Frank Handå
teknisk sjef

HESTGJERDET 41

Nabolaget Åga/Andfiskåga - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kveldssolgata Linje 2, 200	9 min 0.8 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	8 min 4.5 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	24 min

SKOLER

Hauknes skole (1-7 kl.) 203 elever, 12 klasser	22 min 1.7 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 824 elever, 49 klasser	12 min 5.9 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	16 min 8.3 km

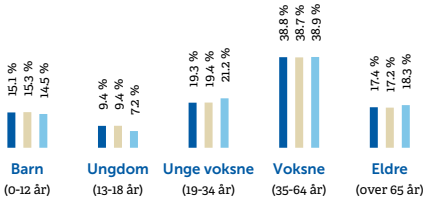
> «Stille, rolig sted, hyggelige naboer, og ikke så veldig langt fra skole, barnehage og butikk»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 91/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 88/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Åga/Andfiskåga	1 078	449
Hauknes	2 124	878
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tusenbein barnehage (1-5 år) 64 barn	15 min 1.3 km
Langnes barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 3.3 km
Kirketunet barnehage (0-5 år) 51 barn	9 min 4.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Åga Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 km
Rema 1000 Langneset PostNord	5 min 3.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

STØYNIVÅET

Lite støynivå 98/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

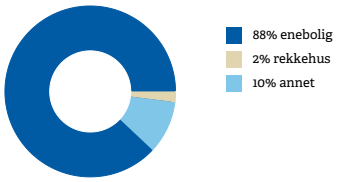
TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

SPORT

Ballbinge Fotball	**6 min** 0.5 km
Hestgjerdet grusbane Ballspill	**23 min** 1.9 km
Feel24 Mo AMFI	**8 min**
EasyFit Mo i Rana	**9 min**

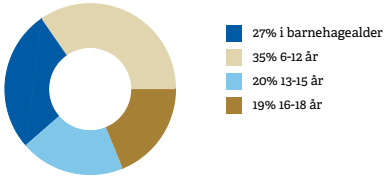
BOLIGMASSE



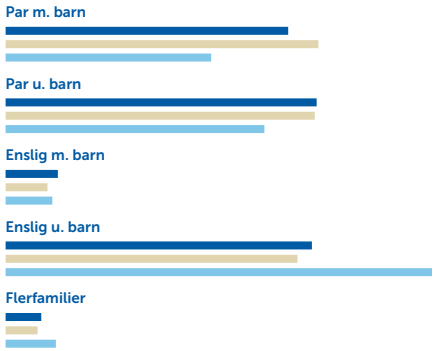
VARER/TJENESTER

Byporten Mo i Rana	**7 min**
Ditt apotek Byporten	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



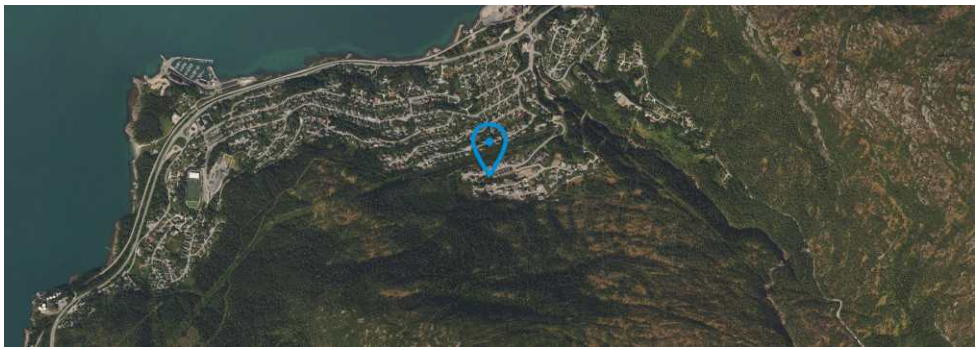
FAMILIESAMMENSETNING

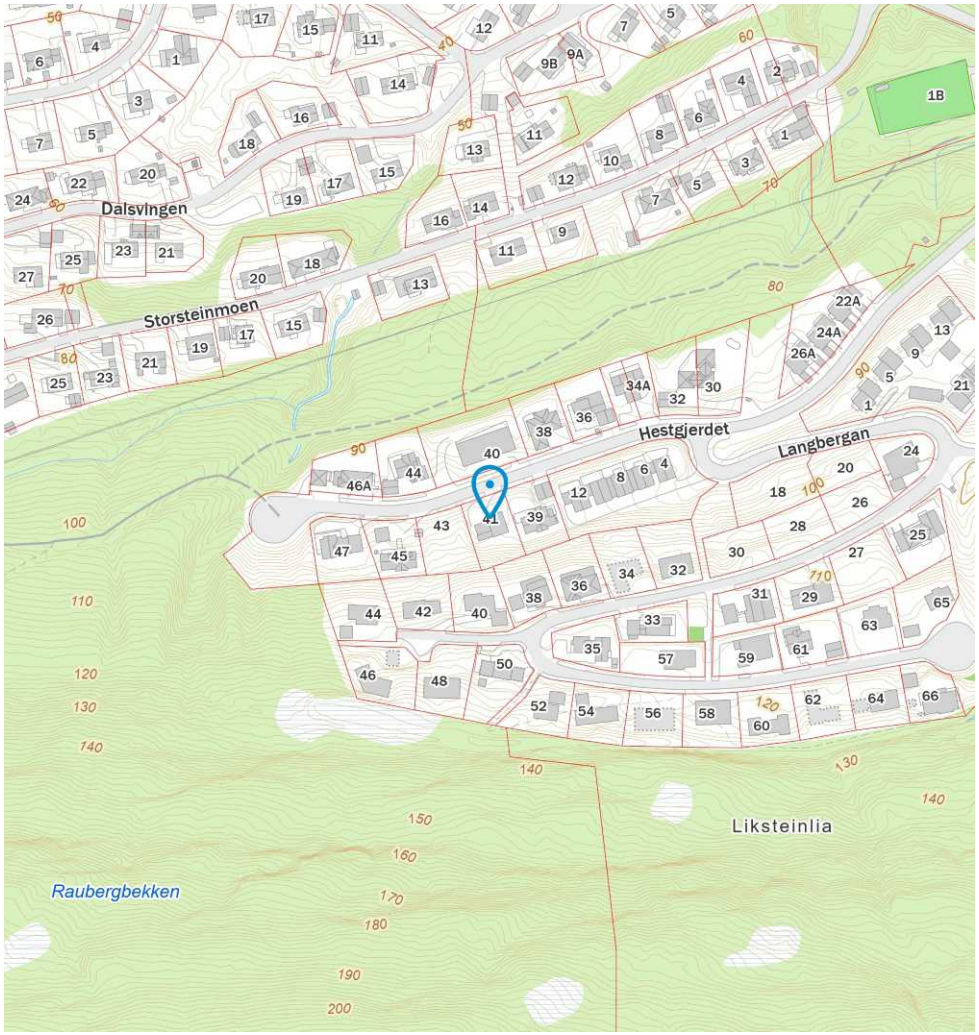


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**8%**	**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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Notater

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: 87260025 / Tina Jakobsen, tlf. 915 49 363
Hestgjerdet 41, 8618 Mo I Rana.
Gnr. 17, Bnr. 433 og Gnr. 17, Bnr. 434, 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: 87260025
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.03.2026

Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

915 49 363
tina.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no