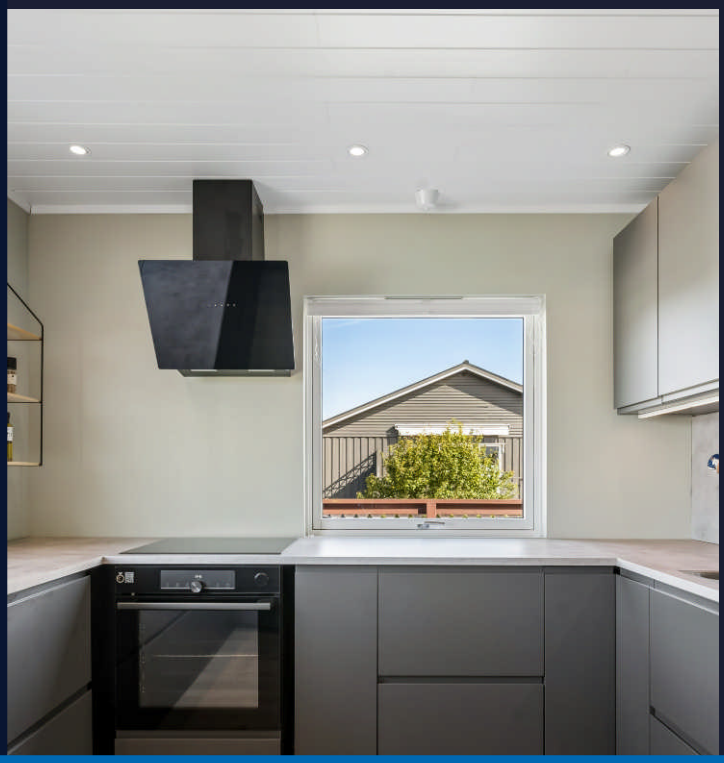






Velkommen til

Storgata 46B
8610 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storgata 46B
8610 Mo I Rana

Halvpart av tomannsbolig m/nyere kjøkken | Utsikt | Flere uteplasser og garasje | Barnevennlig og sentralt på Gruben

Velkommen til Storgata 46B! En innholdsrik familiebolig over tre plan med moderne kjøkken fra 2022, flere solrike uteplasser og sentral beliggenhet på Gruben. Boligens sosiale sone ligger i toppetasjen, med åpen løsning mellom kjøkken og stue, samt utgang til sørvendt balkong og romslig takterrasse. Første etasje rommer tre soverom, bad og separat toalett, mens kjelleren byr på ekstra rom og gode lagringsmuligheter. Boligen har vedovn, luft-til-luft varmepumpe (2021) og integrert garasje med bod. Her bor du med kort gangavstand til skole, idrettsanlegg og butikker. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 800 000
Omkostninger	kr	71 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 090
BRA/BRA-i		175 m² / 145 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eier
Byggeår		1968
Tomt		439 m² eiet tomt
Energimerke		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Julie Solheim-Jensen
Eiendomsmegler MNEF

414 97 920
julie.solheim@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Storgata 46B, 8610 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Gnr. 22, Bnr. 201, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 800 000,-
Omkostninger	kr	71 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 887 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 70 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 71 090,- 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 17 400,- pr. år 2026
Det er to terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 335,- pr. 2026
Renovasjon utføres og faktureres av Helgeland Avfallsforedling IKS (HAF). Årlig renovasjonsavgift er fordelt på 4 terminer.

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: 145 m²
BRA - e: 30 m²
BRA totalt: 175 m²
TBA: 67 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

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

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Boligen har integrert garasje og parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 439 m² på eiet tomt.

Beregnet areal iht. vedlagte matrikkelrapport datert 06.07.2026. Ifølge vedlagte målebrev er arealet oppmålt til 420,9 m². Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Deler av eiendommens grenser er mindre nøyaktige, og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Det gjøres oppmerksom på at naboeiendommens (Storgata 48A, gnr. 22 bnr. 261) uthus er oppført delvis over tomtegrensen til gjeldende eiendom. Det samme gjelder et mindre uthus på naboeiendommen (Svensveien 157, gnr. 22 bnr. 32) som er oppført nært tomtegrensen til gjeldende eiendom. Det foreligger ingen skriftlige eller tinglyste avtaler/erklæringer vedrørende plasseringene. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene.

Videre gjøres det oppmerksom på at naboeiendommens garasje (Svenskveien 159, gnr. 22 bnr. 519) er oppført nært tomtegrensen til gjeldende eiendom. Det foreligger en tinglyst erklæring som regulerer forholdet, datert 12.12.1980, som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen har gjensidig rett til adkomst over naboeiendommen gnr. 22 bnr. 200 (den andre halvparten av tomannsboligen), samt felles vedlikeholdsplikt for felles vann- og kloakkledninger mv. Dette følger av tinglyst dokument "overenskomst om samvirke vedkommende vertikaldelt bolig", datert 28.11.1968, som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel.

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Drenering av ukjent type og eldre årstall. Det ble ved befaring ikke registrert synlig utvendig fuktsikring/grunnmursplast på grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter:
Det er betonggrunnmur.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og av eldre årstall.

Byggeår
1968, Påbygget i 1970 ifølge selger og kommunen.

Innhold
1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig går over tre plan og består av følgende rom:

Kjelleretasje
BRA-i 45 m²: Trapperom, to boder, soverom, bad/wc/vaskerom.

1. etasje
BRA-i 53 m²: Vindfang, trapperom, tre soverom, toalettrom, bad.
BRA-e 30 m²: Garasje, bod/lagerrom.

2. etasje
BRA-i 47 m²: Kjøkken, stue.

Nordvendt terrasse på 26 m² ut fra 1. etasje, samt sørvendt balkong på 8 m² og østvendt takterrasse (over garasjen) på 33 m² med utgang fra 2. etasje. Totalt utgjør dette 67 m² TBA.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 20.04.1967. Dagens bolig samsvarer ikke fullt ut med disse tegningene. Følgende avvik er observert:

Kjeller
- Opprinnelig tørkerom er omgjort til bad/wc/vaskerom. Dette medfører en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
- Disponibelt rom er omgjort til to boder.
- Trappegang er utvidet på bekostning av deler av en bod. Dette medfører en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
- Det er etablert en bod i deler av vaskerommet. Dette medfører en bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel.
- Resterende deler av vaskerom og bod, samt deler av gang, er slått sammen og benyttes som soverom. Dette medfører en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

1. etasje
- Bod er innlemmet i vindfang. Dette medfører en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
- Tilbygget garasje og bod er ikke inntegnet.

2. etasje
- Vegg mellom kjøkken og stue er delvis fjernet.

Fasader/utendørs
- På østfasaden er integrert garasje og bod med tilhørende terrasse over ikke inntegnet på godkjente tegninger. Det er også etablert et smalt vindu ved balkongen som ikke fremkommer av tegningene.
- På nordfasaden er det oppført terrasse som ikke fremkommer av godkjente tegninger.

Tilbygg, oppføring av terrasse, fasadeendringer og bruksendringer mellom hoveddel og tilleggsdel er normalt søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovgivningen. De ovennevnte forholdene er ikke dokumentert omsøkt eller godkjent hos kommunen. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til disse forholdene, herunder eventuell videre bruk som ikke er i samsvar med offentlig godkjenning.

Kommunen opplyser videre at det ikke finnes godkjente plantegninger i kommunens arkiv for den integrerte garasjen med tilhørende bod/lagerrom og takterrasse. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens utførelse og bruk er i samsvar med det som eventuelt er omsøkt og godkjent. Kjøper overtar risiko og ansvar knyttet til dette forholdet.

Det bemerkes at vinduene i kjelleretasjen ikke tilfredsstiller dagens krav til rømningsvindu. Kjelleretasjen har imidlertid alternative rømningsmuligheter via interntrapp og ytterdør i kjellerplan med direkte utgang til terreng. Dette innebærer at etasjen samlet sett tilfredsstiller kravene til rømningsvei for at soverom skal kunne godkjennes.

Det er registrert synlige forhold som avviker fra dagens byggtekniske krav til branncelleinndeling. På kaldloftet er det ikke etablert brannskille mellom de respektive boenhetene. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med forholdet og eventuelle krav som kan følge av dagens regelverk.

Standard
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1968 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en moderne innredning fra 2022 med mørke, glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål. Innredningen er utstyrt med integrert induksjonstopp, komfyr, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:
Badet har belegg på gulv med fall til plastsluk, vegger tekket med malt strie og malerpapp i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og ett-greps blandebatteri, speilskap, dusjkabinett, elektriske varmekabler i gulv og naturlig ventilering. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Separat toalettrom i 1. etasje med belegg på gulv, malte plater og tapet på vegger, samt malerpapp i himling. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og har naturlig ventilasjon.

Bad/wc/vaskerom kjelleretasje:
Kombinert bad, toalett og vaskerom i kjelleretasjen med perginol på gulv med plastsluk, panelplater på vegger og himlingsplater i himling. Rommet er innredet med utslagsvask av rustfritt stål med veggmontert blandebatteri, gulvmontert toalett, dusjkabinett og naturlig ventilering. Rommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat, belegg, perginol og støpt plate av betong i kjelleretasjen.
Vegger: Tapet, trepanel, panelplater, malte plater og malt strie.
Himling: Trepanel, MDF himlingspanel, malerpapp og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt plate av betong mot grunn.

Pipe og ildsted:
Det er elementpipe med fastmontert vedovn i kjelleretasjen og i 1. etasje. Feiehyppighet er 2 år, og pipen ble sist feiet i 2024. Hyppighet for tilsyn av fyringsanlegget er 8 år, og siste tilsyn var i 2022. Det er registrert avvik som gjelder manglende godkjent takstige. Tiltaksplan levert og akseptert, med frist 30.09.2026.

Innvendige trapper:
Boligen har innvendige trapper av tre.

Innvendige dører:
Boligen har speildører av tre og formpressede speildører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør).

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast og soil.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut, og bad, toalettrom og vaskerom har naturlig avtrekk.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1999.

Andre VVS-installasjoner:
Luft-til-luft varmepumpe av merket Toshiba fra 2021.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og måler, samt overbelastningsvern på 32 A. Det er elektriske varmekabler på bad i 1. etasje og på soverom i kjelleretasjen.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og håndslukkerutstyr.

Lagring:
Integrert garasje med bakliggende bod/lagerrom på 30 m². I kjelleretasjen finnes det to boder for oppbevaring.

Andre innvendige forhold:
Ved befaring var det en del gjenstående arbeider innvendig og utvendig. Dette omfatter blant annet ferdigstilling av listverk i de fleste rom, enkelte elektriske arbeider samt enkelte gjenstående arbeider utvendig.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Taktekking: Taket er tekket med profilerte takplater montert over opprinnelige asbestholdige takpanner fra byggeår. Det er videre ikke registrert undertak, og asbestholdige takpanner fungerer nå som undertak for denne konstruksjonen. Konstruksjonen med flere lag taktekking vanskeliggjør inspeksjon og kontroll av underliggende materialer og innfestinger. Asbestholdige materialer medfører særskilte krav ved fremtidige arbeider og sanering. Takplatene er også av en slik alder at mer enn halvparten av forventet brukstid på disse er passert.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er påvist råteskader i deler av bærende konstruksjon for takterrassen. Vanntett sjikt (asfaltpapp) på takterrasse og balkong er av eldre årgang og har derfor usikker fremtidig funksjon. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- 1. Etasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjelleretasje Bad/wc/vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Takrenner er av eldre dato og har noe rustdannelser og nedbøyninger. Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen for inngangsparti i 1. etasjen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Det er begrenset inspeksjonsmulighet av kaldloftet på hoveddelen, da det ikke er tilfredsstillende adkomst gjennom eksisterende luke i raftekasse. Luken kan kun delvis fjernes, og kaldloftet har derfor kun blitt visuelt besiktiget gjennom åpningen. Det har ikke vært mulig å foreta nærmere inspeksjon av dampsperren eller kontrollere eventuelle utettheter i områder rundt spotter i underliggende himling. Det er registrert isolasjon i loftskillet som vurderes å være fra byggeåret. Isolasjonen har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens isolasjonsstandard. Det ble også registrert enkelte fuktmerker i isolasjonen. Det har ikke vært mulig å fastslå når merkene har oppstått eller hva som er årsaken til disse.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er registrert vinduer med værslitasje, og flere av disse er moden for utskifting.
- Ytterdører: Kjellerdøren er uisolert og av en type som ikke vurderes å være egnet for bruk som ytterdør. Døren har begrensede isolerende egenskaper og tilfredsstiller ikke forventet funksjon for en ytterdør med hensyn til blant annet varmeisolasjon og tetthet.
- Integrert garasje: Garasjegulvet har skjevheter og registrerte sprekker. Deler av yttervegg i bod/lagerrom hadde råteskader som følge av tidligere lekkasje i takkonstruksjonen. Eier har utført lokale utbedringer, og den aktuelle delen av ytterveggen er fornyet med ny bordkledning. Ytterveggene i bod/lagerrom er isolerte og utført med innvendig dampsperre. Det bemerkes imidlertid at det er åpninger i nedre kant av ytterveggene, slik at kald luft utenfra vil kunne trenge inn. Oppvarming av rommet vil derfor være begrenset. Dampsperre i yttervegger i rom som ikke er oppvarmet året rundt, kan medføre en ugunstig fuktteknisk oppbygning, da eventuell fuktighet i veggkonstruksjonen får begrensede muligheter for uttørking. Vinduer og garasjeport er av eldre årgang og har aldersrelatert slitasje.
- Overflater - gulv: I kjelleretasjen er det manglende gulv på deler av etasjen. Eier opplyser at dette ikke vil bli utbedret før salg. Forholdet må derfor påregnes å være til stede ved overtakelse.
- Overflater - vegger og himlinger: I kjelleretasjen er det manglende overflater på deler av etasjen.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det ble utført hulltaking i rom under terreng, hvor det ble registrert avvik fra anbefalt konstruksjonsoppbygging. Innforede trevegger er innvendig isolert, samtidig som det ikke er registrert utvendig isolasjon på grunnmuren. Løsningen kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i konstruksjonen. Dreneringen er av eldre og ukjent alder og utførelse, og det er ukjent hvilken løsning som er benyttet for utvendig fuktsikring av grunnmuren. Utvendig fuktsikring var ikke synlig ved befaring. Innredede rom under terreng i kombinasjon med drenering av eldre og ukjent alder/utførelse anses som en risikokonstruksjon. Det ble utført hulltaking i konstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på kontrolltidspunktet. Fravær av forhøyede fuktverdier ved kontrollen utelukker likevel ikke at konstruksjonen kan være utsatt for fuktbelastning over tid.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er av eldre årgang og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: Støpejernsrørene er fra byggeåret og har begrenset gjenværende levetid, noe som medfører usikkerhet rundt deres fremtidige funksjon.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på flere soverom i boligen.
- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring og drenering: Dreneringen er av ukjent type og eldre årgang. Det ble ved befaring ikke registrert synlig utvendig fuktsikring/grunnmursplast på grunnmuren. På bakgrunn av alder og manglende synlig fuktsikring må det påregnes redusert funksjon og økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist mindre sprekker/riss. Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Mer enn halvparten av forventet brukstid for utvendig vann- og avløpsledning er passert.
- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Kjelleretasje Bad/wc/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking ble ikke gjennomført, da det foreligger aldersbetinget avvik i tettesjikt/membran med overskredet forventet brukstid. Eldre membraner kan over tid bli sprø og utvikle sprekker, noe som kan medføre at de mister sin vanntettende funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverk på balkong og terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Branncelleinndeling: Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift, da det ikke er etablert brannskille på kaldloftet mellom de respektive boenhetene i bygget.
- Rømningsvei: Vinduene på soverommene i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke kravene til rømningsvei. Rømning skjer via interntrapp og ytterdør i kjelleretasjen.

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: Vaskerom kjeller har feil fall på gulv. Meislet bort murkant til tidligere dusjsone for å få inn dusjkabinett. Ellers slitte overflater og sprekk i murgulv. Ikke utbedret.

Pkt. 2: Faglært arbeid utført i 2019 av K.Hansen Rørservice as (byttet toalett i kjeller) og i 2020 av faglært bekjent (byttet ut gammel varmtvannsbereder med nyere brukt). Ufaglært arbeid i 2024 (meislet bort murkant under dusj). Tettesjikt, membran eller sluk er ikke fornyet eller oppgradert som selger kjenner til.

Pkt. 4: Fuktskadet hjørne bak på garasje. Kledning og noe rammeverk byttet ut. Utbedret i 2026 med faglært arbeid fra Gruben Blikk as (montert ny takstige for feiing av pipe) og ufaglært arbeid (byttet rammeverk, bunnsville, kledning og ny takrenne i bakenden av garasjen).

Pkt. 5: Ufaglært arbeid utført på fasade: Byttet ytterdør i 2026, terrassedør i 2020, vindskibord på endevegg i 2024, vindskibord ved inngangsparti i 2026 og noe kledning på garasje i 2024.

Pkt. 6: Store vinduer i stue ser matte ut. Kjøkkenvindu er tregt å åpne og lukke. Vinduene er av forskjellig alder, og noen er mer slitt enn andre. Ikke byttet vinduer i selgers eiertid.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid på garasje utført i 2024 (byttet noe kledning).

Pkt. 8: Sprekk i kjellergulv, litt kul i gulvet. Ikke utbedret.

Pkt. 14: Sprekk i påkobling vannrør ute i gaten i 2019 da Storgata ble bygd om. Utbedret av Rana Kommune (gravd opp og byttet kobling).

Pkt. 15: Faglært arbeid utført i 2020 av faglært bekjent (kobling av vannrør i nytt vannfordelingsskap og kobling av avløpsrør). Ufaglært arbeid i 2026 (byttet deler av avløp fra kjøkken til kjeller pga. motfall, lagt klare nye vannrør for rør-i-rør) og i 2020 (lagt deler av vannrør til rør-i-rør og byttet deler av avløpsrør sammen med faglært).

Pkt. 17: Varmepumpe byttet ut pga. alder. Ny varmepumpe montert i 2021 av PTG.

Pkt. 18: Ny varmepumpe montert i 2021 av PTG.

Pkt. 22: Noe arbeid er ikke ferdigstilt under oppussing, kjelleretasjen er påbegynt oppusset.

Pkt. 23: Diverse ny installasjon i stue, kjøkken, gang, tre soverom i hovedetasje, yttergang, vaskerom og rom i kjeller utført i 2026 av huseier (fagbrev som elektriker, ikke praktiserende).

Pkt. 24: Nabo i Svenskveien skal rive eksisterende garasje og bygge ny, nabovarsel er mottatt.

Pkt. 26: Bygd terrasse på fremsiden av huset i 2020. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen som selger kjenner til.

Pkt. 27: Kjeller bygd om av eier til soverom/kjellerstue. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen som selger kjenner til.

Pkt. 28: På spørsmål om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester opplyser selger: «Mulig man trenger for kjeller?».

Pkt. 37: Feil eller skader ved garasje er utbedret i 2026 som beskrevet under pkt. 4 og 5.

Pkt. 38: Ufaglært arbeid: Fjernet nedgravd oljetank, bygd ny trapp ved inngangsparti og revet vegg i vindfang for å lage ett rom i 2020. Diverse oppussing av stue og kjøkken i 2022. Oppussing av to soverom i 2024 og soverom nærmest inngang i 2026.

Pkt. 39: Stekeovn har vært inne til feilsøking og bytte av termostat i 2026, utført av Elesco.

Pkt. 41: Så å si all oppussing er foretatt av huseier. Det er leid inn fagfolk til arbeid på tak (montering av takstige) og bytte av toalett i kjeller. Arbeid på vann/avløp for øvrig er utført av huseier sammen med bekjent faglært. Huseier har fagbrev som elektriker, men praktiserer ikke yrket. Kjelleren er påbegynt oppusset, og deler står åpent og uferdig.

Selgers egenerklæring følger 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 A-profilerte takplater av stål av eldre årgang, montert over opprinnelige asbestholdige takpanner fra byggeåret, uten underliggende undertak. Hoveddelen har et saltak med W-takstoler i tre, med kaldtloft og isolert loftskille. Over inngangspartiet er det en gjenbygget pulttak-takkonstruksjon uten mulighet for besiktigelse av den lukkede takkonstruksjonen.

Nedløp og beslag:
Boligen har eldre takrenner og nedløp av metall, snøfangere på én fasade, stigetrinn til pipe, luftehatter samt pipebeslag av metall.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som er utvendig tekket med liggende bordkledning.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Dører:
Boligen har hovedytterdør med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med 2-lags isolerglassfelt, montert i 2026. Balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt, montert i 2024. Enkel, uisolert kjellerdør av tre av eldre årgang.

Balkonger/terrasser:
Boligen har en sørvendt balkong på 8 m² med malt rekkverk av tre, samt en østvendt takterrasse (over garasje) på 33 m², også denne med malt rekkverk av tre. Nordvendt terrasse på 26 m² med spilerekkverk.

Utvendige trapper:
Boligen har en trapp av tre med spilerekkverk til hovedinngangsdøren, samt en trapp av betong til inngangsdøren i kjelleretasjen.

Integrert garasje med bakliggende bod/lagerrom:
Boligen har en integrert garasje med bakliggende bod/lagerrom på til sammen 30 m². Betonggulv med grunnmurer av betong. Yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med liggende kledning. Pulttak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med takpapp. Vippeport av tre. Malte vinduer av tre. Ytterdør med glassfelt.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin plassering i et etablert boligstrøk i Storgata på Gruben. Fra boligen og uteplassen er det utsyn over nærområdet og de omkringliggende åsene og fjellene. Området er preget av villabebyggelse og trygge omgivelser, med enkel tilgang til både natur og servicetilbud.

Beliggenheten er særlig praktisk for barnefamilier. Gruben barneskole ligger en kort gåtur unna, like ved Gruben Idrettspark som tilbyr aktivitetshall og fotballbaner. I tillegg ligger både Revelheia barnehage og Vestvikheia barnehage i gangavstand fra boligen. For de større barna er det en kort biltur til Rana ungdomsskole og Polarsirkelen videregående skole. De daglige innkjøpene ordnes enkelt til fots, med Bunnpris like ved og Coop Extra med søndagsåpent innen en kort spasertur.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt. I gangavstand ligger Klokkerhagen elvepark med fine turstier langs elva og flotte turmuligheter både sommer og vinter. For innendørs trening finner du Feel24 en kort gåtur unna. Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplass i Lomtjønnveien kun et minutts gange fra huset. Kjøreturen inn til Mo i Rana sentrum tar rundt åtte minutter, hvor du finner kjøpesentre, spisesteder, kulturtilbud og jernbanestasjon. Til Mo i Rana lufthavn på Røssvoll er det omtrent et kvarters biltur.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Bolig:
Boligen har ferdigattest datert 13.06.1968 og 12.06.1968 (for de to boligdelene). Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det bemerkes at ferdigattesten gjelder for byggearbeider på tomten "Storgata 40". Det er imidlertid opplyst at Rana kommune har bekreftet at ferdigattesten gjelder for den aktuelle boligen.

Garasje:
For integrert garasje foreligger det byggetillatelse for bygging av garasjer inntil husene, datert 05.02.1970. Kopi av denne følger vedlagt. Det er ikke fremlagt byggetegninger for dette tiltaket, og det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10, 5. ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe fra Toshiba fra 2021. Elementpipe med fastmontert vedovn i 1. etasje og i kjelleretasje. Elektriske varmekabler på bad i 1. etasje og på soverom i kjelleretasje.

Det er registrert avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing vedrørende ikke godkjent takstige. Tiltaksplan er levert og akseptert, med frist 30.09.2026.

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.

Det er opplyst at nedgravd oljetank ble fjernet i 2020. Megler er ikke forelagt dokumentasjon.

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

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

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 Boliger (feltnavn BO) i henhold til Gruben - strekningen Skolealléen - RV772/Storgata (plan-ID 3006), vedtatt 30.08.1963.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Mo og omegn (plan-ID KDP2013), vedtatt 16.06.2014. I planen er eiendommen avsatt til Boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B). I tillegg gjelder følgende bestemmelsesområder for eiendommen:
- Bestemmelsesområde #2 (Høyderestriksjoner flyplass): Innenfor denne sonen må alle bygge- og anleggstiltak med høyde over 9 meter forelegges luftfartsmyndighetene.
- Bestemmelsesområde #4 (Konsesjonsområde Mo fjernvarme): Medfører tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget for alle nybygg og hovedombygginger med et bruksareal over 1000 m².

I kommunedelplanen er eiendommen også omfattet av hensynssone H910 (Reguleringsplan skal fortsatt gjelde). Sonen innebærer at gjeldende reguleringsplan 3006 fortsatt skal gjelde for eiendommen, og har forrang foran kommunedelplanen ved eventuell motstrid.

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. For ytterligere reguleringsmessige spørsmål anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 702 091,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 808 365,-.

































Plantegning 1. etasje



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.

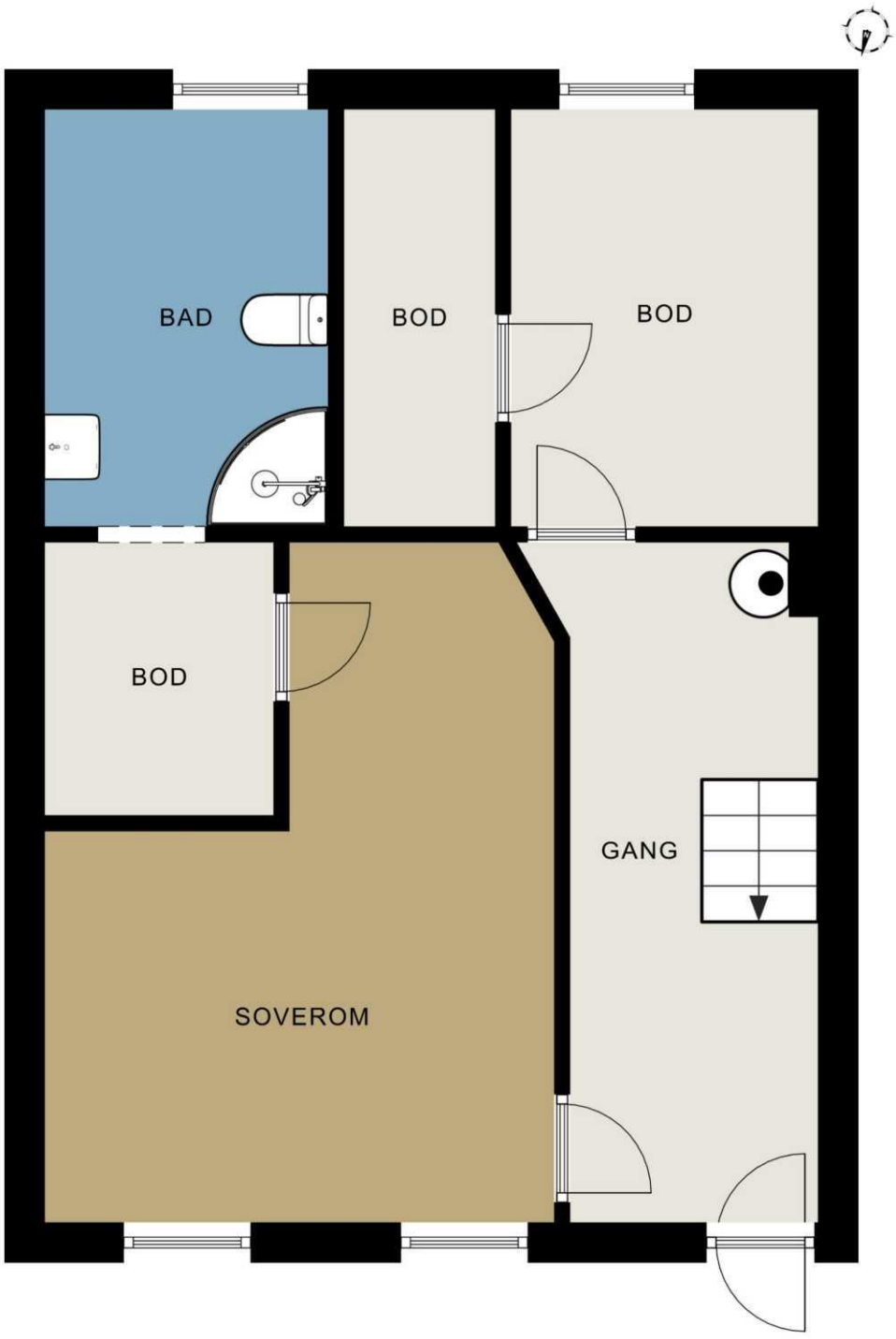
Plantegning 2. etasje



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.

Plantegning kjeller



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.

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
Stian Eilertsen og Anja Cathrin Eilertsen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5022
Dato: 28.11.1968
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5026
Dato: 28.11.1968
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 8575
Dato: 12.12.1980
Bestemmelse om bebyggelse

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,6 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 14 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 14 900,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 21-08-2026 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 21.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 10.08.2026
- Energiattest datert 20.08.2026
- Byggetegninger bolig datert 20.04.1967
- Ferdigattest bolig datert 13.06.1968
- Byggetillatelse garasje datert 05.02.1970
- Matrikkelrapport datert 06.07.2026
- Grunnkart datert 06.07.2026
- Vegstatuskart datert 06.07.2026
- Kommuneplankart datert 06.07.2026
- Reguleringsplankart datert 06.07.2026
- Reguleringsbestemmelser
- Tinglyst målebrev datert 14.10.1967
- Tinglyste heftelser og servitutter datert 12.12.1980 og 28.11.1968
- 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
Julie Solheim-Jensen
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 414 97 920
Epost: julie.solheim@em1nn.no

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

STORGATA 46B

Nabolaget Utsikten/ Nedre Gruben/Vestvikheia - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Lomtjønnveien Linje 1, 373	**1 min** 0.1 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	**8 min** 4.6 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	**15 min**

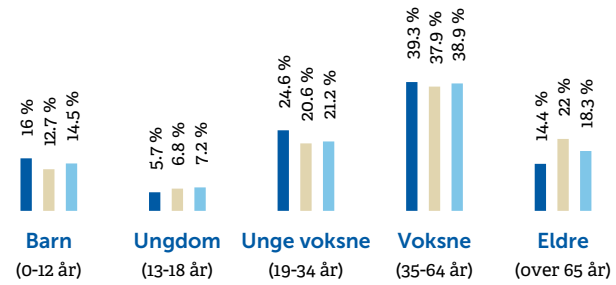
SKOLER

Gruben barneskole (1-7 kl.) 393 elever, 20 klasser	**5 min** 0.5 km
Selfors barneskole (1-7 kl.) 149 elever, 9 klasser	**6 min** 2.8 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 791 elever, 47 klasser	**6 min** 2.9 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	**7 min** 3.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Grubhei	**6 min**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Utsikten/ Nedre Gruben/Ve...	831	399
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Revelheia barnehage (1-5 år) 49 barn	**6 min** 0.6 km
Vestvikheia barnehage (1-5 år) 65 barn	**8 min** 0.7 km
Englia barnehage (1-5 år) 64 barn	**12 min** 1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Gruben PostNord	**4 min** 0.4 km
Coop Extra Gruben Post i butikk, søndagsåpent	**9 min** 0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

GATEPARKERING

Lett 88/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100

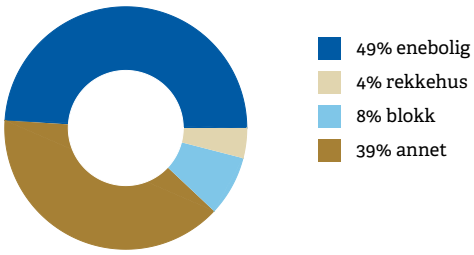
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

SPORT

Gruben Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	3 min 0.3 km
Gruben/steinbakken grusbane Ballspill	13 min 1.1 km
Feel24 Mo Gruben	5 min
Feel24 Mo AMFI	8 min

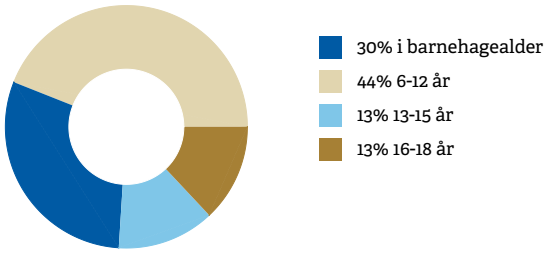
BOLIGMASSE



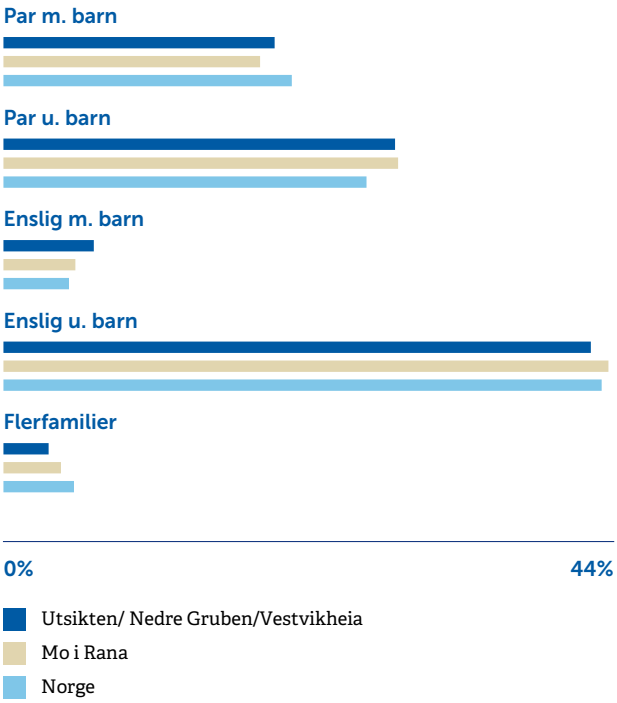
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



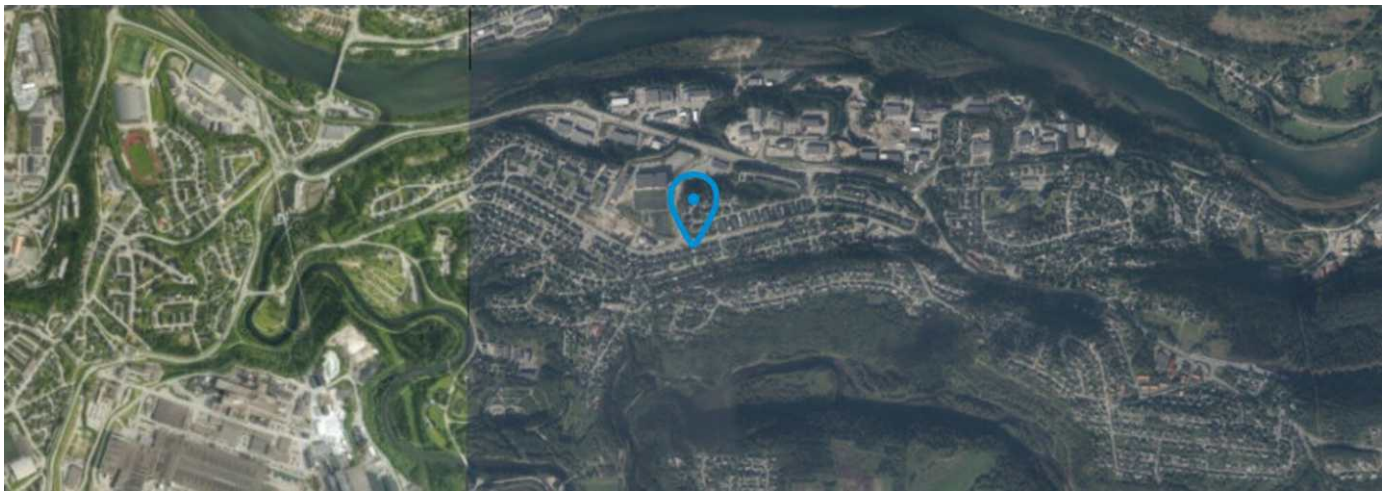
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Tilstandsrapport

1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig.
Storgata 46B , 8610 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 22, bnr. 201

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12315-2736 **Eiendomsverdi ref nr:** ND1497

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

Verdi Eiendomstakst VET.NO

E
ENERGIMERKE

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Jim Thomas Løkås
Uavhengig Takstingeniør
jim@vet.no
916 43 859

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt innvendig vedlikeholdt, men med noe utvendig vedlikeholdsetterslep. Det er også enkelte arbeider som ikke er ferdigstilt. Det må påregnes at disse arbeidene ferdigstilles av ny eier. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig. - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med A-profilerte takplater av stål av eldre årgang, montert over opprinnelige asbestholdige takpanner fra byggeåret, uten underliggende undertak.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Boligen har eldre takrenner og nedløp av metall, snøfangere på én fasade, stigetrinn til pipe, luftehatter samt pipebeslag av metall.
Hoveddelen har et saltak med W-takstoler i tre, med kaldtloft og isolert loftskille. Over inngangspartiet er det en gjenbygget pulttak-takkonstruksjon uten mulighet for besiktigelse av den lukkede takkonstruksjonen.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som er utvendig tekket med liggende bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen har hovedytterdør med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med 2-lags isolerglassfelt, montert i 2026. Balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt, montert i 2024. Enkel, uisolert kjellerdør av tre av eldre årgang.
Boligen har en sørvendt balkong på 8 m² med malt rekkverk av tre, samt en østvendt takterrasse (over garasje) på 33 m², også denne med malt rekkverk av tre.
Nordvendt terrasse på 26 m² med spilerekkverk.
Boligen har en trapp av tre med spilerekkverk til hovedinngangsdøren, samt en trapp av betong til inngangsdøren i kjelleretasjen.
Boligen har en integrert garasje med bakliggende bod/lagerrom på til sammen 30 m².

Enkel beskrivelse:
Betonggulv med grunnmurer av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med liggende kledning.
Pulttak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med takpapp.
Vippeport av tre.
Malte vinduer av tre.
Ytterdør med glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, panelplater og malte plater. Himlingen har trepanel og MDF himlingspanel.
Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Støpt plate av betong i kjelleretasjen.
Det er ikke utført radonmåling. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling. Det anbefales å utføre radonmåling for å fastslå radonnivået i inneluften, det er for øvrig enkelt og rimelig og utføre radonmåling.
Det er elementpipe med fastmontert vedovn i kjelleretasjen og i 1. etasje.
Boligen har innvendige trapper av tre.
Boligen har speildører av tre og formpressede speildører.
Det ble ved befaringen ikke observert synlige tegn eller spor etter skadedyr/mus eller fuktkrevende insekter. Det er heller ikke opplyst om kjente problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Ved befaring var det en del gjenstående arbeider innvendig og utvendig. Dette omfatter blant annet ferdigstilling av listverk i de fleste rom, enkelte elektriske arbeider samt enkelte gjenstående arbeider utvendig.

Takstingeniøren har, med bakgrunn i opplysninger fra eier om at arbeidene skulle ferdigstilles, samt ved besiktigelse av øvrige arbeider som er utført av eier og som fremstår med relativt god fagmessig utførelse, lagt til grunn at de gjenstående arbeidene vil bli ferdigstilt på tilsvarende måte. Det tas likevel forbehold om at arbeidene ikke var ferdigstilt og derfor ikke kunne vurderes i ferdig utført tilstand ved befaring.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vegger er tekket med malt strie.
Himling er tekket med malerpapp.
Gulvet er tekket med belegg. Gulvet har fall til sluk.
Plastsluk i gulvet.
Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilering.
Elektriske varmekabler i gulvet.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,3.

Våtrom › Kjelleretasje › Bad/wc/vaskerom
Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med panelplater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med perginol.
Plastsluk i gulvet.
Utslagsvask av rustfritt stål med veggmontert blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilering.

Deler av rommet mangler innvendige overflater på vegg og himling, eier opplyser om at dette ikke vil bli utbedret før salg.
Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtrommet har passert forventet teknisk levetid. Videre undersøkelser vurderes derfor ikke som hensiktsmessige, da det allerede foreligger avvik av en slik karakter at tiltak må påregnes.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyr og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Gulvet har belegg. Veggene har malte plater og tapet, og himlingen har malerpapp.
Det er gulvmontert toalett.
Toalettrommet har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør).
Det er avløpsrør av plast og soil.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1999.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Toshiba fra 2021.
El-skap med automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 32 amp.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler i bad i 1. etasjen og på soverom i kjelleretasjen.
Boligen har røykvarslere og håndslukkerutstyr. Rømningsmuligheter er via ytterdører og vinduer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering av ukjent type og eldre årstall.
Det ble ved befaring ikke registrert synlig utvendig fuktsikring/grunnmursplast på grunnmuren.
Det er betonggrunnmur.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og av eldre årstall.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	175 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	175 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig.

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår. I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som "BU" (bod), benyttes i dag som del av vindfang.
- Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver av integrert garasje med bakliggende bod/lagerrom. Takstingeniøren kan derfor ikke vurdere om dagens utførelse er i samsvar med godkjente byggetegninger. Det foreligger imidlertid vedtak/godkjennelse fra Rana kommune datert 1970, hvor det fremgår at det ble godkjent oppføring av garasjer inntil boligene.

Kjelleretasje:
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som «BU» (bod), benyttes i dag som en del av soverommet. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er søkt om eller godkjent bruksendring av rommet. Rommet er derfor ikke godkjent for bruk som soverom.
- Deler av rommen benevnt som vaskerom, benyttes i dag som deler av soverom.
- Rommet som på godkjente byggetegninger er benevnt som "Tørk", er i dag benyttet som bad/wc/vaskerom.
- Rommet som på godkjente byggetegninger er benevnt som «Disp», er i dag avdelt til to separate boder.

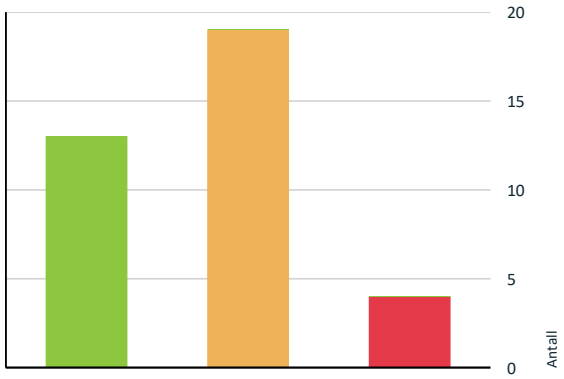
Det foreligger ferdigattest i kommunens arkiver for byggearbeider på tomten "Storgata 40". I tidligere salgsopplysninger er det opplyst at Rana kommune har bekreftet at ferdigattesten gjelder for den aktuelle boligen.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Sammendrag av boligens tilstand

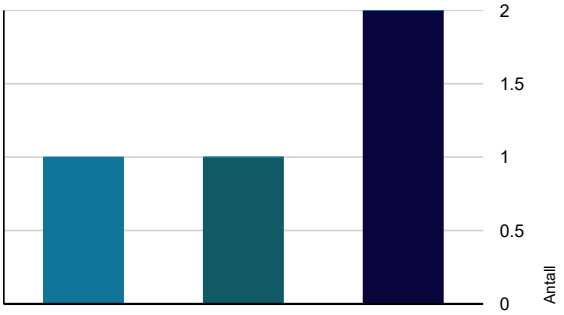
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taket er tekket med profilerte takplater montert over opprinnelige asbestholdige takpanner fra byggeår. Det er videre ikke registrert undertak, og asbestholdige takpanner fungerer nå som undertak for denne konstruksjonen. Konstruksjonen med flere lag taktekking vanskeliggjør inspeksjon og kontroll av underliggende materialer og innfestinger. Asbestholdige materialer medfører særskilte krav ved fremtidige arbeider og sanering. Takplatene er også av en slik alder at mer enn halvparten av forventet brukstid på disse er passert.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er påvist råteskader i deler av bærende konstruksjon for takterrassen.
Vanntett sjikt (asfaltpapp) på takterrasse og balkong er av eldre årgang og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Takrenner er av eldre dato og har noe rustdannelser og nedbøyninger.
Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Takkonstruksjonen for inngangsparti i 1. etasjen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
Det er begrenset inspeksjonsmulighet av kaldloftet på hoveddelen, da det ikke er tilfredsstillende adkomst gjennom eksisterende luke i raftekasse. Luken kan kun delvis fjernes, og kaldloftet har derfor kun blitt visuelt besiktiget gjennom åpningen. Det har ikke vært mulig å foreta nærmere inspeksjon av dampsperren eller kontrollere eventuelle utettheter i områder rundt spotter i underliggende himling.
Det er registrert isolasjon i loftskillet som vurderes å være fra byggeåret. Isolasjonen har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens isolasjonsstandard. Det ble også registrert enkelte fuktmerker i isolasjonen. Det har ikke vært mulig å fastslå når merkene har oppstått eller hva som er årsaken til disse.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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

Det er registrert vinduer med værslitasje, og flere av disse er moden for utskifting.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Kjellerdøren er uisolert og av en type som ikke vurderes å være egnet for bruk som ytterdør. Døren har begrensede isolerende egenskaper og tilfredsstiller ikke forventet funksjon for en ytterdør med hensyn til blant annet varmeisolasjon og tetthet.

Utvendig > Integrert garasje Gå til side

Garasjegulvet har skjevheter og registrerte sprekker.
Deler av yttervegg i bod/lagerrom hadde råteskader som følge av tidligere lekkasje i takkonstruksjonen. Eier har utført lokale utbedringer, og den aktuelle delen av ytterveggen er fornyet med ny bordkledning.
Ytterveggene i bod/lagerrom er isolerte og utført med innvendig dampsperre. Det bemerkes imidlertid at det er åpninger i nedre kant av ytterveggene, slik at kald luft utenfra vil kunne trenge inn. Oppvarming av rommet vil derfor være begrenset. Dampsperre i yttervegger i rom som ikke er oppvarmet året rundt, kan medføre en ugunstig fuktteknisk oppbygning, da eventuell fuktighet i veggkonstruksjonen får begrensede muligheter for uttørking.
Vinduer og garasjeport er av eldre årgang og har aldersrelatert slitasje.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

I kjelleretasjen er det manglende gulv på deler av etasjen. Eier opplyser at dette ikke vil bli utbedret før salg. Forholdet må derfor påregnes å være til stede ved overtakelse.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

I kjelleretasjen er det manglende overflater på deler av etasjen.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det ble utført hulltaking i rom under terreng, hvor det ble registrert avvik fra anbefalt konstruksjonsoppbygging. Innforede trevegger er innvendig isolert, samtidig som det ikke er registrert utvendig isolasjon på grunnmuren. Løsningen kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i konstruksjonen.
Dreneringen er av eldre og ukjent alder og utførelse, og det er ukjent hvilken løsning som er benyttet for utvendig fuktsikring av grunnmuren. Utvendig fuktsikring var ikke synlig ved befaring. Innredede rom under terreng i kombinasjon med drenering av eldre og ukjent alder/utførelse anses som en risikokonstruksjon.

Det ble utført hulltaking i konstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på kontrolltidspunktet. Fravær av forhøyede fuktverdier ved kontrollen utelukker likevel ikke at konstruksjonen kan være utsatt for fuktbelastning over tid.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre av eldre årgang og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Støpejernsrørene er fra byggeåret og har begrenset gjenværende levetid, noe som medfører usikkerhet rundt deres fremtidige funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på flere soverom i boligen.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Dreneringen er av ukjent type og eldre årgang. Det ble ved befaring ikke registrert synlig utvendig fuktsikring/grunnmursplast på grunnmuren. På bakgrunn av alder og manglende synlig fuktsikring må det påregnes redusert funksjon og økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er påvist mindre sprekker/riss. Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid for utvendig vann- og avløpsledning er passert.

Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Hulltaking ble ikke gjennomført, da det foreligger aldersbetinget avvik i tettesjikt/membran med overskredet forventet brukstid. Eldre membraner kan over tid bli sprø og utvikle sprekker, noe som kan medføre at de mister sin vanntettende funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side

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

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

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Da eier opplyser om at det er arbeider som er utført av fagkyndig, men ikke via firma.

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Da det ikke er etablert brannskille på kaldloftet mellom de respektive boenhetene i bygget.

Det bemerkes at vinduene på soverommene i kjelleretasjen ikke tilfredsstiller kravene til rømningsvei. Kjelleretasjen tilfredsstiller imidlertid kravene til rømningsvei for at soverom i denne etasjen skal kunne godkjennes, da rømning skjer via interntrapp og via ytterdør i kjelleretasjen som leder direkte ut.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Boligens energimerking



Beskrivelse

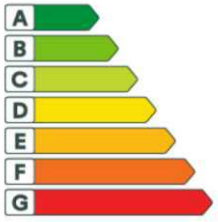
Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

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



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



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

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Tilstandsrapport

1/2-PART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG.



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eiere.

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med A-profilerte takplater av stål av eldre årgang, montert over opprinnelige asbestholdige takpanner fra byggeåret, uten underliggende undertak.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Taket er tekket med profilerte takplater montert over opprinnelige asbestholdige takpanner fra byggeår. Det er videre ikke registrert undertak, og asbestholdige takpanner fungerer nå som undertak for denne konstruksjonen. Konstruksjonen med flere lag taktekking vanskeliggjør inspeksjon og kontroll av underliggende materialer og innfestinger. Asbestholdige materialer medfører særskilte krav ved fremtidige arbeider og sanering. Takplatene er også av en slik alder at mer enn halvparten av forventet brukstid på disse er passert.

Konsekvens/tiltak
• Nåværende oppbygging med flere lag tekking medfører at det ikke er mulig å oppnå tilfredsstillende innfesting av takplatene mot underliggende konstruksjon, samtidig som løsningen vanskeliggjør kontroll og inspeksjon av underliggende materialer og konstruksjonens tekniske tilstand. Med bakgrunn i dagens oppbygging kan det ikke gis garanti for at takkonstruksjonen er tilstrekkelig tett, eller at innfestingene har nødvendig kapasitet til å motstå dimensjonerende vindbelastninger. Det bør derfor påregnes full oppgradering av taktekking og undertak, inkludert fjerning og forskriftsmessig sanering av asbestholdige takpanner utført av godkjent firma.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Tilstandsrapport



Taket er tekket med profilerte takplater montert over opprinnelige asbestholdige takpanner fra byggeår.



A-profilerte takplater av eldre årgang.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har eldre takrenner og nedløp av metall, snøfangere på én fasade, stigetrinn til pipe, luftehatter samt pipebeslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Takrenner er av eldre dato og har noe rustdannelser og nedbøyninger.
- Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av takrenner ved behov.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



Takrenner er av eldre dato og har noe rustdannelser og nedbøyninger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Hoveddelen har et saltak med W-takstoler i tre, med kaldtloft og isolert loftskille. Over inngangspartiet er det en gjenbygget pulttak-takkonstruksjon uten mulighet for besiktigelse av den lukkede takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonen for inngangsparti i 1. etasjen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Det er begrenset inspeksjonsmulighet av kaldloftet på hoveddelen, da det ikke er tilfredsstillende adkomst gjennom eksisterende luke i raftekasse. Luken kan kun delvis fjernes, og kaldloftet har derfor kun blitt visuelt besiktiget gjennom åpningen. Det har ikke vært mulig å foreta nærmere inspeksjon av dampsperren eller kontrollere eventuelle utettheter i områder rundt spotter i underliggende himling.
Det er registrert isolasjon i loftskillet som vurderes å være fra byggeåret. Isolasjonen har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens isolasjonsstandard. Det ble også registrert enkelte fuktmerker i isolasjonen. Det har ikke vært mulig å fastslå når merkene har oppstått eller hva som er årsaken til disse.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Tilstandsrapport

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende adkomst til kaldloftet slik at konstruksjonen kan inspiseres nærmere. Dampsperre og områder rundt innfelte spotter bør kontrolleres for eventuelle utettheter. Fuktmerkene i isolasjonen bør følges opp, og årsak bør undersøkes dersom det oppstår nye fuktmerker eller andre tegn til fukt.
Ved en eventuell oppgradering av loftskillet bør eksisterende isolasjon vurderes utskiftet eller supplert for å bedre konstruksjonens varmeisolasjon og redusere varmetap.



Visuell besiktigelse av kaldloft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som er utvendig tekket med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Ved fremtidig utskifting av ytterkledningen anbefales det å etablere tilfredsstillende lufting bak kledningen.



Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert vinduer med værslitasje, og flere av disse er moden for utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og utskifting av enkelte vinduer bør påregnes.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Tilstandsrapport





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har hovedytterdør med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med 2-lags isolerglassfelt, montert i 2026. Balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt, montert i 2024. Enkel, uisolert kjellerdør av tre av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

• Kjellerdøren er uisolert og av en type som ikke vurderes å være egnet for bruk som ytterdør. Døren har begrensede isolerende egenskaper og tilfredsstiller ikke forventet funksjon for en ytterdør med hensyn til blant annet varmeisolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Kjellerdøren bør skiftes ut med en dør som tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet for ytterdører.



Kjellerdøren er uisolert og av en type som ikke vurderes å være egnet for bruk som ytterdør.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en sørvendt balkong på 8 m² med malt rekkverk av tre, samt en østvendt takterrasse (over garasje) på 33 m², også denne med malt rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råteskader i deler av bærende konstruksjon for takterrassen.

• Vanntett sjikt (asfaltpapp) på takterrasse og balkong er av eldre årgang og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

• Utskifting av vanntett sjikt (asfaltpapp) må påregnes, da det allerede er påvist råteskader som er forårsaket av utettheter. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Tilstandsrapport



Takterrasse.



Fukt og råteskader i deler av bærende konstruksjon for takterrassen.



Utskifting av asfaltpapp bør påregnes.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Nordvendt terrasse på 26 m² med spilerekkverk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav



Nordvendt terrasse.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en trapp av tre med spilerekkverk til hovedinngangsdøren, samt en trapp av betong til inngangsdøren i kjelleretasjen.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Tilstandsrapport



TG 2 Integrert garasje

Beskrivelse

Boligen har en integrert garasje med bakliggende bod/lagerrom på til sammen 30 m².

Enkel beskrivelse:
Betonggulv med grunnmurer av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med liggende kledning.
Pulttak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med takpapp.
Vippeport av tre.
Malte vinduer av tre.
Ytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Garasjegulvet har skjevheter og registrerte sprekker. Deler av yttervegg i bod/lagerrom hadde råteskader som følge av tidligere lekkasje i takkonstruksjonen. Eier har utført lokale utbedringer, og den aktuelle delen av ytterveggen er fornyet med ny bordkledning.
Ytterveggene i bod/lagerrom er isolerte og utført med innvendig dampsperre. Det bemerkes imidlertid at det er åpninger i nedre kant av ytterveggene, slik at kald luft utenfra vil kunne trenge inn. Oppvarming av rommet vil derfor være begrenset. Dampsperre i yttervegger i rom som ikke er oppvarmet året rundt, kan medføre en ugunstig fuktteknisk oppbygning, da eventuell fuktighet i veggkonstruksjonen får begrensede muligheter for uttørking.
Vinduer og garasjeport er av eldre årgang og har aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Garasjen med bakliggende bod/lagerrom har generelt behov for oppgraderinger. Det bør påregnes vedlikehold og oppgradering av gulv, yttervegger, vinduer og garasjeport. Ved eventuelle fremtidige tiltak på ytterveggene bør også veggenes fuktttekniske oppbygning og forholdet rundt dampsperre vurderes.



Integrert garasje.



Åpning mellom gulv og yttervegg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er tekket med laminat og belegg.

Vurdering av avvik:
• I kjelleretasjen er det manglende gulv på deler av etasjen. Eier opplyser at dette ikke vil bli utbedret før salg. Forholdet må derfor påregnes å være til stede ved overtakelse.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres gulv i de aktuelle områdene for å sikre tilfredsstillende bruk.



Det mangler gulv på deler av rommet.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har tapet, trepanel, panelplater og malte plater. Himlingen har trepanel og MDF himlingspanel.

Vurdering av avvik:
• I kjelleretasjen er det manglende overflater på deler av etasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres overflatere i de aktuelle områdene for å sikre tilfredsstillende bruk.



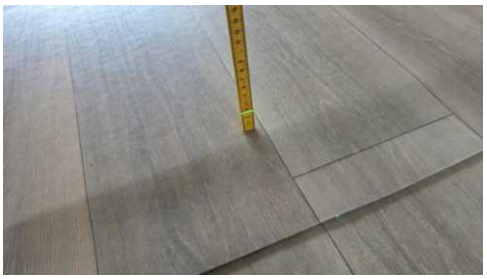
TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Støpt plate av betong i kjelleretasjen.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av planavvik. Målt høydeforskjell på ca. 25mm gjennom hele rommet ble målt i stue, dette planavviket fører ikke til avvik iht. NS 3600.



Kontroll av planavvik. Målt høydeforskjell på ca. 25mm gjennom hele rommet ble målt i stue, dette planavviket fører ikke til avvik iht. NS 3600.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmåling. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling. Det anbefales å utføre radonmåling for å fastslå radonnivået i inneluften, det er for øvrig enkelt og rimelig og utføre radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med fastmontert vedovn i kjelleretasjen og i 1. etasje.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

• Det ble utført hulltaking i rom under terreng, hvor det ble registrert avvik fra anbefalt konstruksjonsoppbygging. Innforede trevegger er innvendig isolert, samtidig som det ikke er registrert utvendig isolasjon på grunnmuren. Løsningen kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i konstruksjonen.
Dreneringen er av eldre og ukjent alder og utførelse, og det er ukjent hvilken løsning som er benyttet for utvendig fuktsikring av grunnmuren. Utvendig fuktsikring var ikke synlig ved befaring. Innredede rom under terreng i kombinasjon med drenering av eldre og ukjent alder/utførelse anses som en risikokonstruksjon.

Det ble utført hulltaking i konstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på kontrolltidspunktet. Fravær av forhøyede fuktverdier ved kontrollen utelukker likevel ikke at konstruksjonen kan være utsatt for fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på konstruksjonen med hensyn til fukt og eventuelle tegn til fuktskader. Ved en eventuell oppgradering av drenering og fuktsikring bør grunnmuren også isoleres utvendig, og innvendig isolerte utforede vegger bør vurderes tilpasset en fuktteknisk forsvarlig konstruksjonsoppbygging.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Tilstandsrapport



Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier ved befaring.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:

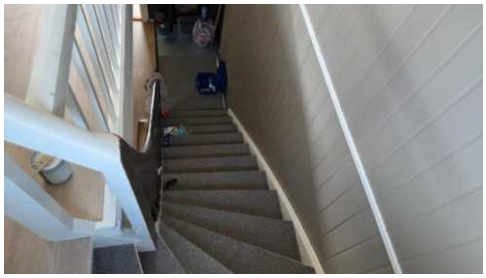
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

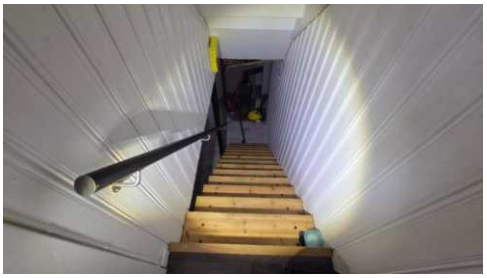
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

TG 1 Innvendige dører

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har speildører av tre og formpressede speildører.



Det er registrert noe bruksslitasje og merker. Dette vurderes å være innenfor det som må forventes ut fra alder og bruk.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke observert synlige tegn eller spor etter skadedyr/mus eller fuktkrevende insekter. Det er heller ikke opplyst om kjente problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Ved befaring var det en del gjenstående arbeider innvendig og utvendig. Dette omfatter blant annet ferdigstilling av listverk i de fleste rom, enkelte elektriske arbeider samt enkelte gjenstående arbeider utvendig.

Takstingeniøren har, med bakgrunn i opplysninger fra eier om at arbeidene skulle ferdigstilles, samt ved besiktigelse av øvrige arbeider som er utført av eier og som fremstår med relativt god fagmessig utførelse, lagt til grunn at de gjenstående arbeidene vil bli ferdigstilt på tilsvarende måte. Det tas likevel forbehold om at arbeidene ikke var ferdigstilt og derfor ikke kunne vurderes i ferdig utført tilstand ved befaring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vegger er tekket med malt strie.
Himling er tekket med malerpapp.
Gulvet er tekket med belegg. Gulvet har fall til sluk.
Plastsluk i gulvet.
Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilering.
Elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

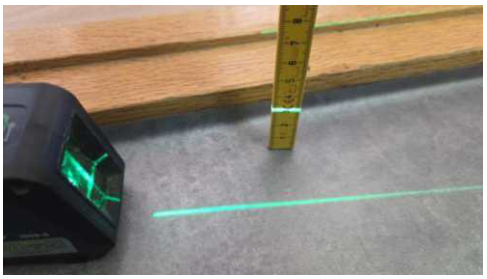
• TG 3 settes på bakgrunn av badets alder og manglende dokumentasjon. For å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og arbeidet dokumenteres av fagperson.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av fall.



Gulvet har fall mot sluk.



Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,3.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med panelplater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med perginol.
Plastsluk i gulvet.
Utslagsvask av rustfritt stål med veggmontert blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Tilstandsrapport

Baderommet har naturlig ventilering.

Deler av rommet mangler innvendige overflater på vegg og himling, eier opplyser om at dette ikke vil bli utbedret før salg.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 500 000


Kontroll av sluk.


Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier.


Manglende tettesjikt på deler av gulvet.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtrommet har passert forventet teknisk levetid. Videre undersøkelser vurderes derfor ikke som hensiktsmessige, da det allerede foreligger avvik av en slik karakter at tiltak må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking ble ikke gjennomført, da det foreligger aldersbetinget avvik i tettesjikt/membran med overskredet forventet brukstid. Eldre membraner kan over tid bli sprø og utvikle sprekker, noe som kan medføre at de mister sin vanntettende funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ved renovering av våtrommet må det foretas nærmere undersøkelser av lukkede konstruksjoner. (kostnadsestimat for renovering av badet ligger under punktet "generell")

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Tilstandsrapport



Noe fuktsvell i veggplater under utslagsvask.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyr og microbølgeovn.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet har belegg. Veggene har malte plater og tapet, og himlingen har malerpapp.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er gulvmontert toalett.



Gulvmontert toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør).

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre av eldre årgang og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrørene er fra byggeåret og har begrenset gjenværende levetid, noe som medfører usikkerhet rundt deres fremtidige funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Tilstandsrapport



Avløpsrør av plast.



Avløpsrør av soil.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på flere soverom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle soverom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1999.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Varmtvannsbereder fra 1999.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Toshiba fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Tilstandsrapport



Varmepumpe fra 2021.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 32 amp.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler i bad i 1. etasjen og på soverom i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Da eier opplyser om at det er arbeider som er utført av fagkyndig, men ikke via firma.

Konsekvens/tiltak

• Hvis mulig bør det utarbeides samsvarserklæring.



El-skap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og håndslukkerutstyr. Rømningsmuligheter er via ytterdører og vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Da det ikke er etablert brannskille på kaldloftet mellom de respektive boenhetene i bygget.

• Det bemerkes at vinduene på soverommene i kjelleretasjen ikke tilfredsstiller kravene til rømningsvei. Kjelleretasjen tilfredsstiller imidlertid kravene til rømningsvei for at soverom i denne etasjen skal kunne godkjennes, da rømning skjer via interntrapp og via ytterdør i kjelleretasjen som leder direkte ut.

Konsekvens/tiltak

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Tilstandsrapport

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Hvis rommet skal fortsette å benyttes som soverom, anbefales det å etablere vindu(er) som tilfredsstiller krav til rømningsvei. Manglende rømningsvindu kan medføre økt risiko ved brann, da evakuering kan bli vanskeligere.



Vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering av ukjent type og eldre årstall.
Det ble ved befaring ikke registrert synlig utvendig fuktsikring/grunnmursplast på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Dreneringen er av ukjent type og eldre årgang. Det ble ved befaring ikke registrert synlig utvendig fuktsikring/grunnmursplast på grunnmuren. På bakgrunn av alder og manglende synlig fuktsikring må det påregnes redusert funksjon og økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere undersøkelser av drenering og fuktsikring nærmere, herunder ved eventuelt å foreta en kontrollgraving for å avklare utførelse og tilstand. Ved mangelfull eller sviktende drenering/fuktsikring bør det påregnes utskifting av drenering og etablering av tilfredsstillende utvendig fuktsikring med grunnmursplast. Tiltak bør vurderes i sammenheng med eventuelle registrerte fuktproblemer i kjeller/grunnmur.



Det ble ved befaring ikke registrert synlig utvendig fuktsikring/grunnmursplast på grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker/riss. Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.



Sprekker/riss.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden ved mye nedbør, og iverksett tiltak dersom det observeres vannansamlinger.



Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

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

Beskrivelse

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og av eldre årstall.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid for utvendig vann- og avløpsledning er passert.

Konsekvens/tiltak

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak alene på bakgrunn av alder. Det bør likevel påregnes at utvendig vann- og avløpsledning kan ha redusert restlevetid, og ledningene bør kontrolleres ved mistanke om lekkasje, redusert funksjon eller andre tegn til svikt. Ved eventuell oppgradering av uteareale eller dersom det oppstår funksjonssvikt, bør utskifting av ledningene vurderes.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

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

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Da eier opplyser om at det er arbeider som er utført av fagkyndig, men ikke via firma.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Da det ikke er etablert brannskille på kaldloftet mellom de respektive boenhetene i bygget.

• Det bemerkes at vinduene på soverommene i kjelleretasjen ikke tilfredsstiller kravene til rømningsvei. Kjelleretasjen tilfredsstiller imidlertid kravene til rømningsvei for at soverom i denne etasjen skal kunne godkjennes, da rømning skjer via interntrapp og via ytterdør i kjelleretasjen som leder direkte ut.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Hvis mulig bør det utarbeides samsvarserklæring.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Hvis rommet skal fortsette å benyttes som soverom, anbefales det å etablere vindu(er) som tilfredsstiller krav til rømningsvei. Manglende rømningsvindu kan medføre økt risiko ved brann, da evakuering kan bli vanskeligere.

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

175 m²/145 m²

1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig.: Vindfang, 2 Trapperom, 4 Soverom, Toalettrom, Bad, Garasje, 3 Bod, Kjøkken, Stue, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 800 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svenskveien 149B ,8610 MO I RANA 108 m² 1959 3 sov	06-02-2024	3 100 000	**3 100 000**		3 100 000	**28 704**
2	Storgata 14B ,8610 MO I RANA 133 m² 1964 4 sov	13-06-2024	3 690 000	**3 600 000**		3 600 000	**27 068**
3	Revelheigata 41 ,8610 MO I RANA 145 m² 1959 3 sov	26-01-2025	3 200 000	**3 100 000**		3 100 000	**22 302**
4	Coldevins gate 11 ,8610 MO I RANA 134 m² 1956 3 sov	22-08-2024	2 800 000	**2 900 000**		2 900 000	**20 714**
5	Svenskveien 158A ,8610 MO I RANA 123 m² 1955 3 sov	13-06-2023	2 450 000	**2 450 000**		2 450 000	**19 919**
6	Coldevins gate 41B ,8610 MO I RANA 124 m² 1962 3 sov	16-12-2025	3 250 000	**3 100 000**		3 100 000	**19 620**
7	Coldevins gate 41A ,8610 MO I RANA 129 m² 1964 3 sov	18-01-2025	2 570 000	**2 550 000**		2 550 000	**13 564**

Kilde :
Eiendomsverdi

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		14 000
Renovasjon:	Kr.		7 335
Kommunale avgifter:	Kr.		17 400
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		22 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**60 500**

Teknisk verdi bygninger

1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 710 000
Sum teknisk verdi - 1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig.	Kr.		**3 100 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 100 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 600 000**

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

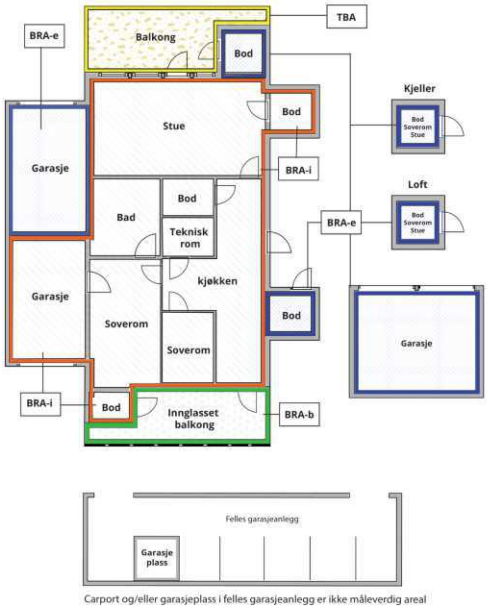
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Arealer

1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	53	30		83	26
2. etasje	47			47	41
Kjelleretasje	45			45	
SUM	**145**	**30**			**67**
SUM BRA	**175**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad	Garasje, bod/lagerrom	
2. etasje	Kjøkken, stue		
Kjelleretasje	Trapperom, bod 1, bod 2, soverom, bad/wc/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.
I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som "BU" (bod), benyttes i dag som del av vindfang.
- Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver av integrert garasje med bakliggende bod/lagerrom. Takstingeniøren kan derfor ikke vurdere om dagens utførelse er i samsvar med godkjente byggetegninger. Det foreligger imidlertid vedtak/godkjennelse fra Rana kommune datert 1970, hvor det fremgår at det ble godkjent oppføring av garasjer inntil boligene.

Kjelleretasje:
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som «BU» (bod), benyttes i dag som en del av soverommet. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er søkt om eller godkjent bruksendring av rommet. Rommet er derfor ikke godkjent for bruk som soverom.
- Deler av rommen benevnt som vaskerom, benyttes i dag som deler av soverom.
- Rommet som på godkjente byggetegninger er benevnt som "Tørk", er i dag benyttet som bad/wc/vaskerom.
- Rommet som på godkjente byggetegninger er benevnt som «Disp», er i dag avdelt til to separate boder.

Det foreligger ferdigattest i kommunens arkiver for byggearbeider på tomten "Storgata 40". I tidligere salgsopplysninger er det opplyst at Rana kommune har bekreftet at ferdigattesten gjelder for den aktuelle boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring for nærmere info.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar over iht. søknadspliktige bruksendringer og fasadeendringer av boligen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Stian Eilertsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	22	201		0	439.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storgata 46B

Hjemmelshaver
Eilertsen Anja Cathrin, Eilertsen Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Storgata på Gruben. Eiendommen ligger med kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkerhagen elvepark både sommer og vinter. Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel.

Kommuneplan

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

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente 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 vertikaldelt 2-mannsbolig, bygd over 2 plan pluss kjeller.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Oppvarming

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

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt plate, grunnmur/kjellerytterveggen av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.07.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	10.08.2026	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	9	Nei
Fra Infoland	10.08.2026	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	75	Nei
Energiattest	20.08.2026	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Storgata 46B , 8610 MO I RANA
Gnr 22 - Bnr 201
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 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Eilertsen, Stian
10.08.2026
Signed bankID

Eilertsen, Anja Cathrin
10.08.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Stian Eilertsen

Anja Cathrin Eilertsen

Boligen

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

Storgata 46B
8610 Mo I Rana

1833-22/201/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Vaskerom kjeller: feil fall på gulv.
meislet bort murkant til tidligere dusjsone. For å få inn dusjkabinett.
Ellers slitte overflater, sprekk i murgulv

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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: K.Hansen Rørservice as

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett i kjeller.

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

   Firmanavn: Faglært bekjent

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut gammel VVT med en nyere brukt VVT

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Meislet bort murkant under dusj.

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**

Fuktskadet hjørne bak på garasje.
Kledning og noe rammeverk byttet ut.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Gruben Blikk as

   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny takstige for feiing av pipe.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet rammeverk, bunnsville, kledning. Ny takrenne i bakenden av garasjen

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdør

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet terassedør

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet Vindskibord endevegg

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindskibord inngangsparti

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

   Beskrivelse av arbeidet: Noe kledning på garasje byttet.

---

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?

• **Ja**

Store vinduer stue ser matt ut.
Kjøkkenvindu er tregt å åpne/lukke
Vinduene er av forskjellig alder, og noen er mer slitt enn andre. Ikke byttet vinduer i vår tid.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: se punkt 5

---

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

• **Ja**

Sprekk i kjellergulv, litt kul i gulvet

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

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

Sprekk i påkobling vannrør ute i gaten. Oppsto når Storgata ble bygd om. Utbedret av Rana Kommune.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Rana Kommune
   Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp og byttet kobling.

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

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Faglært Bekjent

   Beskrivelse av arbeidet: Kobling av vannrør i nytt vannfordelingsskap. Kobling av avløpsrør

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Deler av avløp fra kjøkken og ned til kjeller byttet pga motfall på kjøkken siden byggeår. Lagt klar nye vannrør fra kjøkken ned til kjeller for framtidig ombygning til rør i rør.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt en del vannrør til rør i rør og byttet deler av avløpsrøret. Sammen med faglært.

---

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**

Varmepumpe er byttet ut pga alder.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: PTG

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny varmepumpe

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: PTG

   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe

---

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

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

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Noe arbeid er ikke ferdigstilt under oppussing.
Kjeller er f.eks påbegynt oppusset.

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

• **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?: 2026

Firmanavn: Meg selv

Beskrivelse av arbeidet: Div ny innstallasjon i Stue, kjøkken, gang, 3 soverom hovedetasje, yttergang, Vaskerom, og rom i kjeller..

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?

• **Ja**

Nabo i Svenskveien skal rive eksisterende garasje og bygge ny. Har mottat nabovarsel.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Bygd terasse på framsiden av huset i 2020.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Kjeller bygd om av oss, gjort om til soverom/kjellerstue.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Mulig man trenger for kjeller?

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

Se tidligere punkter

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere punkt

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet nedgravd oljetank Bygd ny trapp inngangsparti Revet vegg i vindfang for å lage ett rom. (var 2 byttesmå rom i inngangsparti) Alt arbeid utført selv.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Div Oppussing stue/kjøkken. Alt arbeid utført selv

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

   Beskrivelse av arbeidet: Oppussing 2 soverom. Alt arbeid utført selv

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Oppussing soverom nærmest inngang. Alt arbeid utført selv.

---

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

- **Ja**

Stekeovn, har vært inne til reparasjon i år.
Byttet termostat.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Elesco

   Beskrivelse av arbeidet: Feilsøkte og byttet termostat.

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

---

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

- **Ja**

Ønsker å presisere at at så å si all oppussing er foretatt av huseier. Det er leid inn fagfolk til arbeid på tak (montering av takstige) og bytte av toalett i kjeller.
Til arbeid på vann/avløp forøvrig så er dette utført av huseier sammen med bekjent faglært. Huseier har fagbrev som elektriker, men praktiserer ikke yrket.
Kjeller er begynt oppusset, så her står deler åpent/uferdig.

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



Adresse **Storgata 46B, 8610 MO I RANA**	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336144**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20282630**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **201**
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 **1968**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **175,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **145,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **253,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **344,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **49 968 kWh**



Storgata 46B, 8610 MO I RANA

Detaljering

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



Storgata 46B, 8610 MO I RANA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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

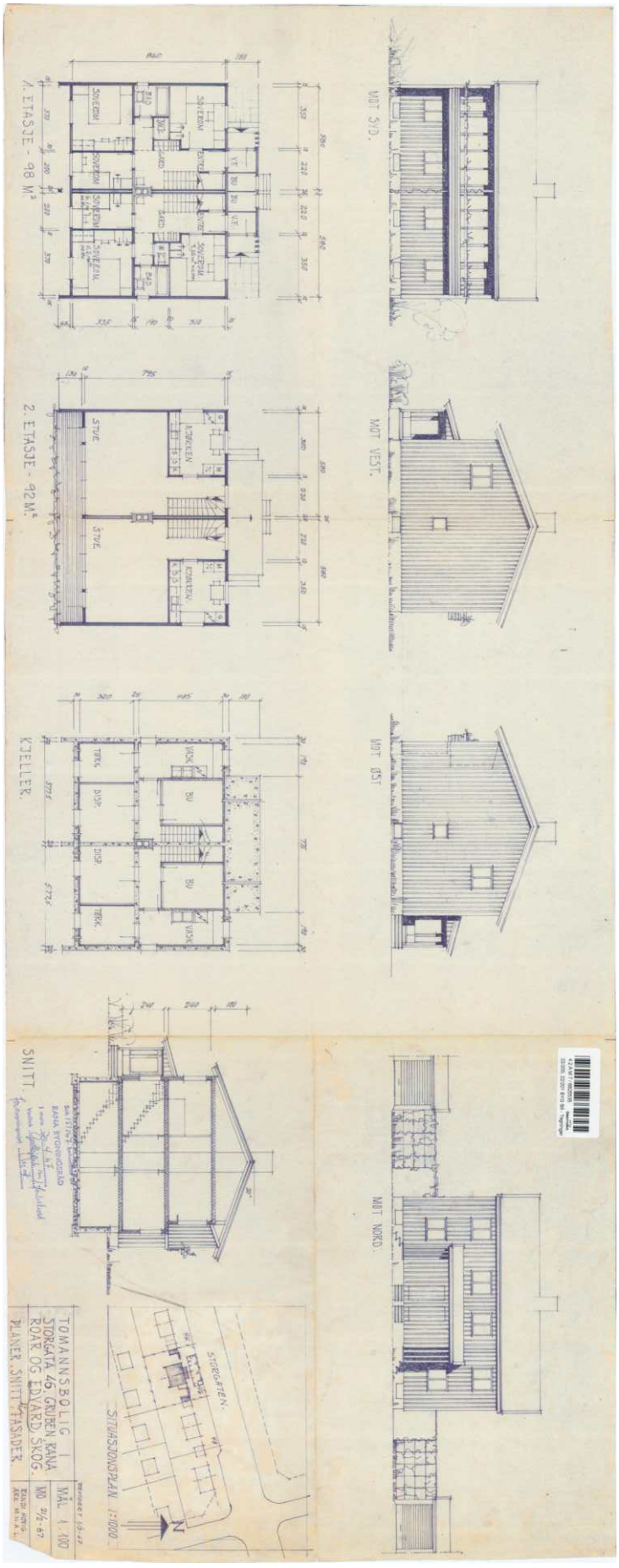
Spørsmål om energiattesten

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

Vedlegg


1. ETASJE - 98 M²
2. ETASJE - 92 M².
KJELLER.
SNITT.
MOT SYD.
MOT VEST.
MOT ØST
MOT NORD.
SITUASJONSPLAN 1:1000
TOMANNSBOLIG I
STORGATA 46, GRUBEN, RANA
ROAR OG EDVARD SKOG.
PLANER, SNITT, FASADER.
MÅL 1:100
MØ 24-67
RANA BYGNINGSRÅD

42AM3/6825531 Geomatikk
22/200, 22/201 BYG B1 - Ferdigattes

RANA KOMMUNE
Bygningsvesenet

Attest nr. .....

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

Det bevitnes at det for herr Edvard Skog
utførte byggearbeide på tomt Storgata 40, Gruben
b.nr. .....
nemlig 1/2 tomannsbolig
er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegninger og kan tas i bruk.

Gjenstående arbeider: Ingen.

RANA BYGNINGSVESEN, den 13. juni 1968

Arne Lindeberg
bygningssjef

Bjarne Østerdal

RANA KOMMUNE
Bygningsvesenet

Attest nr. .....

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

Det bevitnes at det for herr Roar Skog .....

utførte byggearbeide på tomt ...Storgata 40, Gruben.....

b.nr. .....

nemlig 1/2 tomannsbolig .....

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

Gjenstående arbeider: Ingen.

RANA BYGNINGSVESEN, den 12. juni 1968

Arne Lindeberg

bygningssjef

Bjarne Østerdal

4 2 B 2 Y / 6826138 Geomatikk
22/17/185, 22/17/184, 22/15, 22/200

Sak 58 /70: Ny søknad av 7/12-69 fra Torfinn Sandstad, Skansegt. 1, Mo og Ingard J. Nordheim, Svalbardgt. 20 A, Gruben for bygging av garasjer inntil sin planlagte 2-mannsbolig på Svalbardgt. 42, Gruben.
Reguleringsplanen for området forutsetter at garasjene bygges som dobbeltgarasje over nabogrensen.
Bygningsrådet behandlet saken i møte 6/7-67 og det ble gjort dette vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner at tomtegrensen mellom Storgt. 42 og Storgt. 44 skal følge den opprinnelige grense for sistnevnte eiendom.
Det godkjennes likedan at Ingar Nordheim får bygge garasje inntil huset som vist på innsendt skisse.
Tegninger, situasjonsplan og naboerklæring må innsendes sammen med søknad om byggetillatelse for begge tomtene i Storgt. 42 (vertikaldelt tomannsbolig."

Endelig ble saken behandlet i møte 5/2-70 men ble utsatt for nærmere undersøkelser. Noen garasjer er bygd slik som reguleringsplanen forutsetter både for hus som er bygd og planlagte bygg. En har bygd garasjen inntil sitt bolighus.
Søkeren har fått utarbeidet tegninger for bygging av sitt bolighus med garasjen inntil huset slik det søkes om.

Vedtak:
Det godkjennes at det bygges garaser inntil husene for Storgata 42, 44, 46, 48 og 50.
Samtlige hus- og tomteeiere underrettes.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 22, Bruksnr 201	**Kommune:**	1833	Rana
Adresse:				
Veiadresse:	Storgata 46 B, gatenr 1218 8610 Mo i Rana	**Grunnkrets:**	303	Vestvikheia
		Valgkrets:	3	Gruben
		Kirkesogn:	10030201	Gruben
		Tettsted:	7631	Mo i Rana

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Aspelund	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	14.10.1967	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	439,7 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.06.2013	Berørt	1833/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	21.06.2013	Berørt	1833/22/32	0,0
			Berørt	1833/22/97/62	0,0
			Berørt	1833/22/201	0,0
			Berørt	1833/22/261	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.06.2013	Avgiver	1833/22/97	-628,6
	Matrikkelført:	21.06.2013	Berørt	1833/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1833/22/32	0,0
			Berørt	1833/22/201	0,0
			Berørt	1833/22/261	0,0
			Berørt	1833/22/518	0,0
			Tidligere festegrunn	1833/22/97/62	0,0
			Mottaker	1833/22/519	628,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.04.2013	Berørt	1833/22/32	0,0
	Matrikkelført:	26.04.2013	Berørt	1833/22/97/60	0,0
			Berørt	1833/22/97/62	0,0
			Berørt	1833/22/201	0,0
			Berørt	1833/22/261	0,0
Skylddeling	Forretning:	14.10.1967	Avgiver	1833/22/15	-420,9
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/22/201	420,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storgata 46 B	Bolig	181,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	91,0	Rammetillatelse:	20.04.1967
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	181,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	181,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	13.06.1968
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	20282630			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			48,0		48,0				
H01	1		83,0		83,0				
H02			50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	22	/	201	/	0	/	0

Oversiktskart



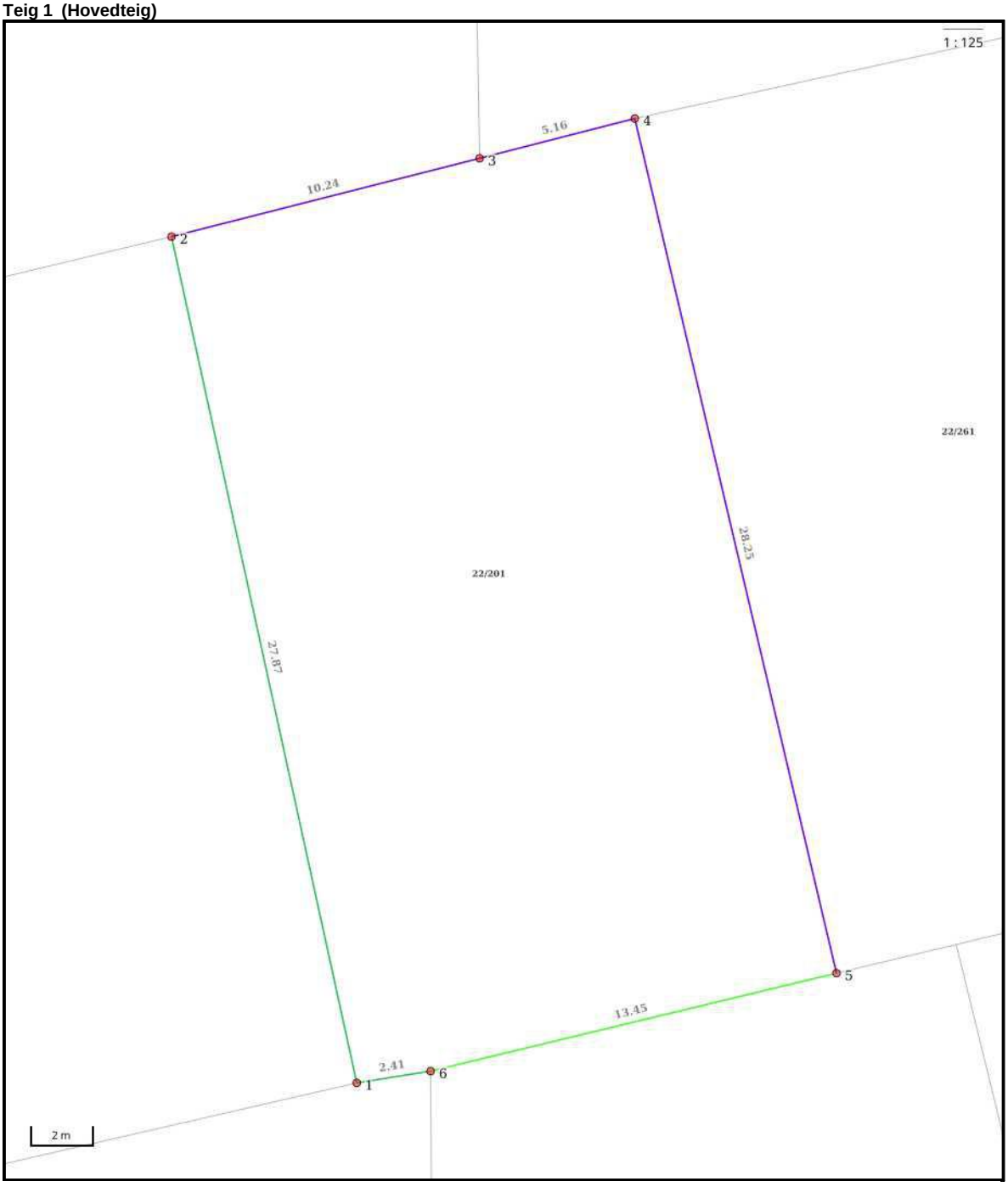
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 439,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 355 549,11	464 199,37	27,87m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 355 576,33	464 193,40	10,24m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 355 578,85	464 203,33	5,16m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 355 580,13	464 208,33	28,25m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 355 552,64	464 214,83	13,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 355 549,49	464 201,75	2,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

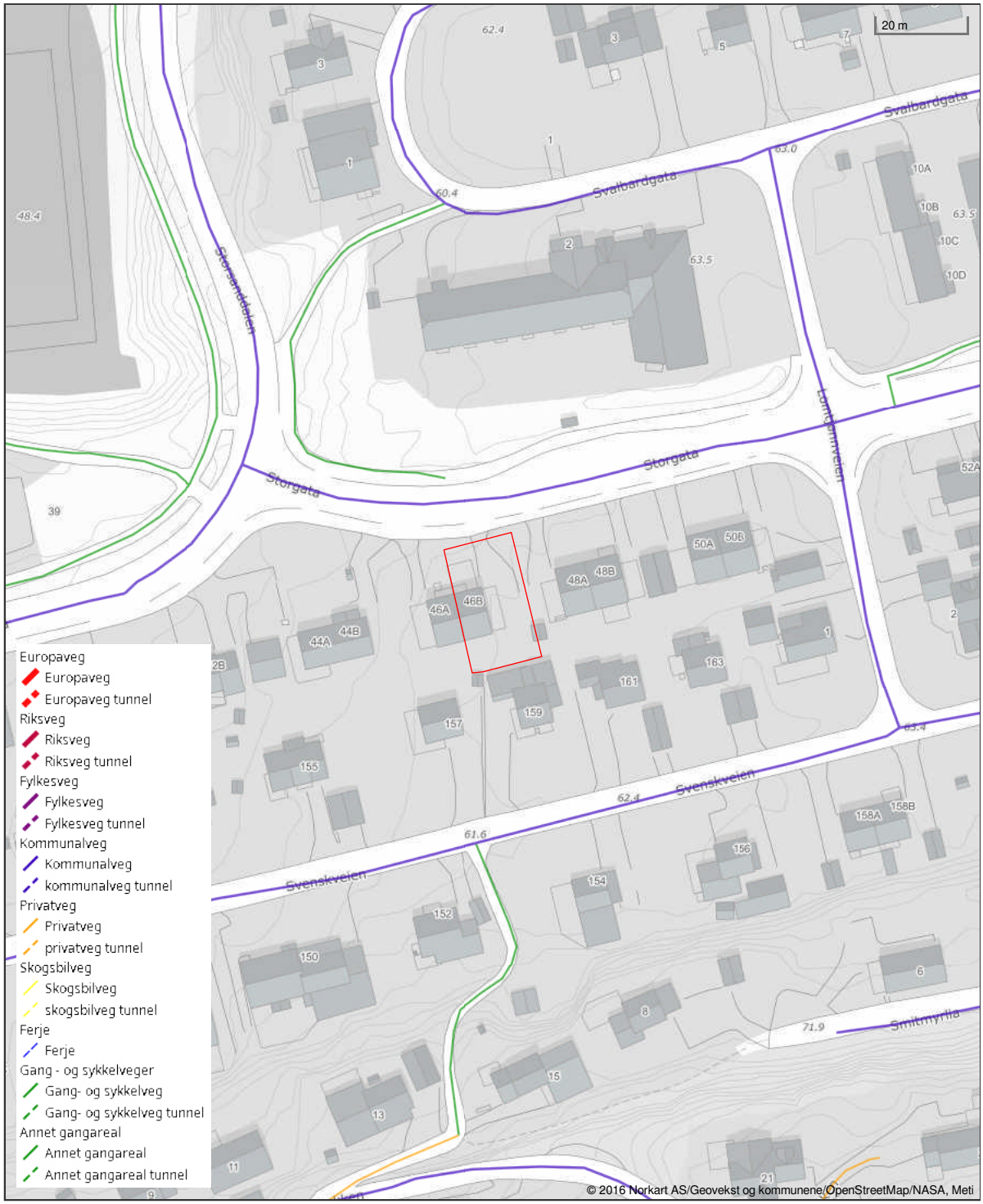
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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.

Utskriftsdato: 06.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 22/201//



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

Rana kommune

Grunnkart

Eiendom: 22/201
Adresse: Storgata 46B
Dato: 06.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

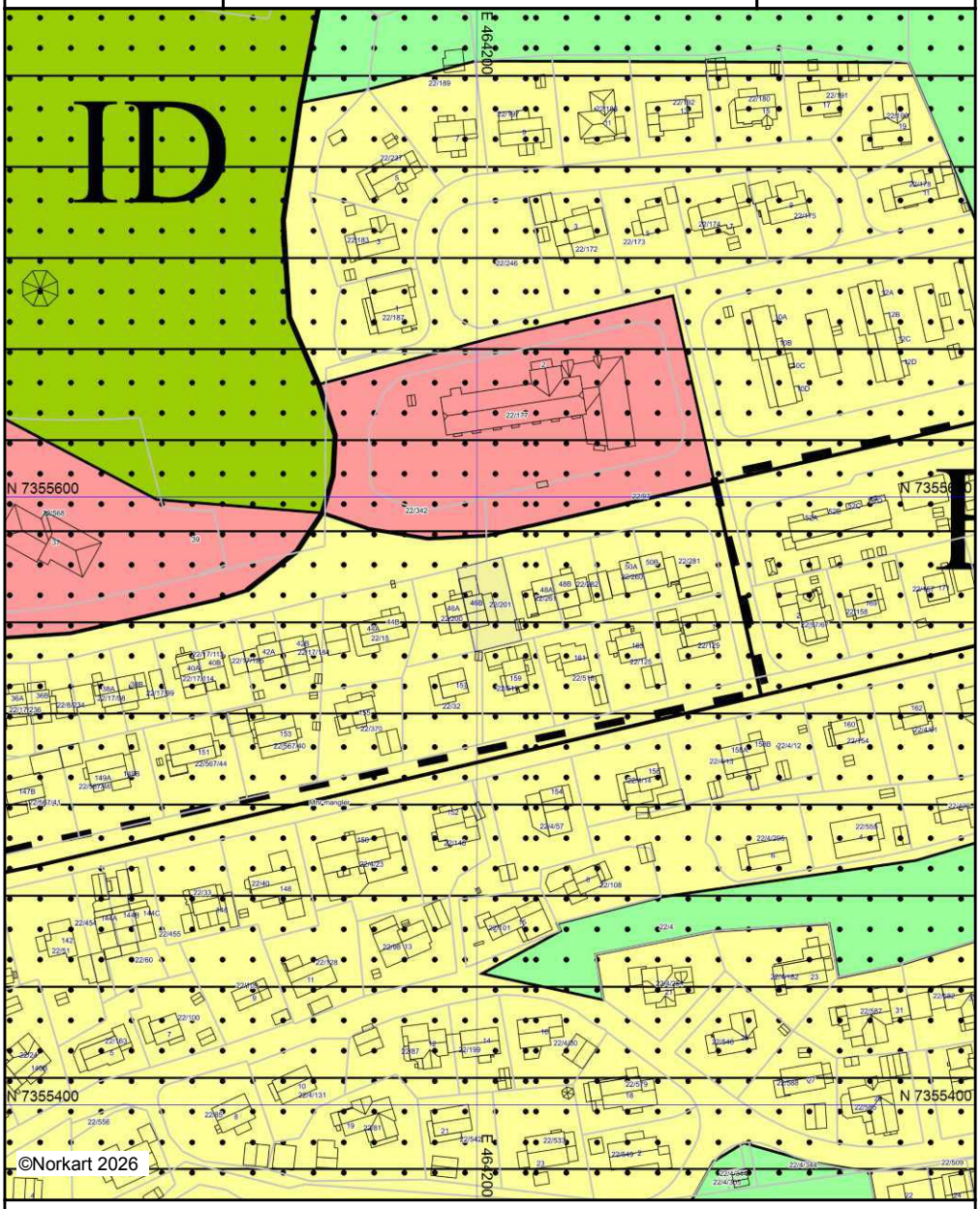
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 22/201
Adresse: Storgata 46B
Dato: 06.07.2026
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.

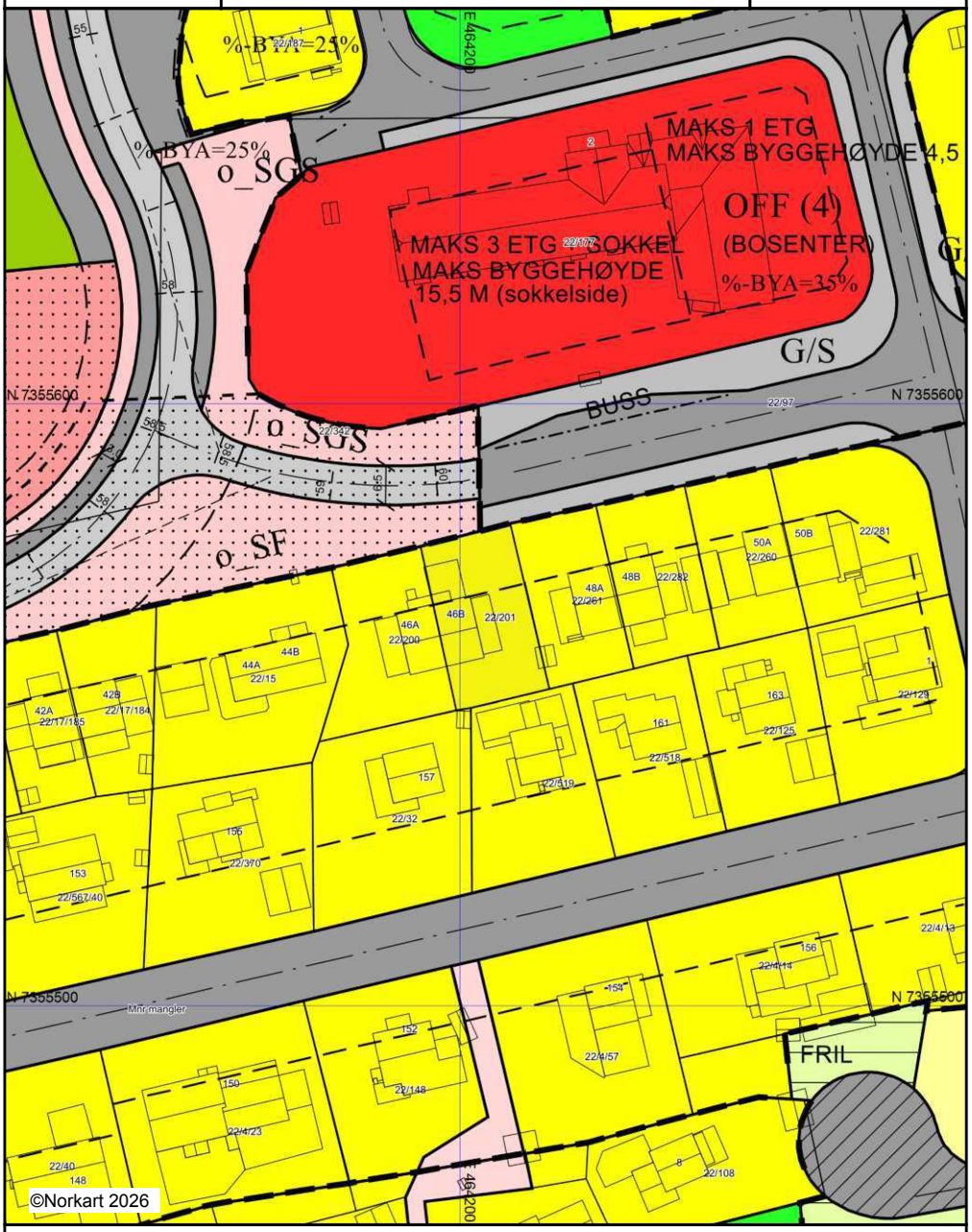
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 22/201
Adresse: Storgata 46B
Dato: 06.07.2026
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



303
ARKIV

Vedtekten lyder:

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

§ 2. Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:

A. Murbebyggelse.
B. Trebebyggelse.
C. Industristrøk.

A. Murbebyggelse.

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

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

§ 5.

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

B. Trebebyggelse.

§ 6.

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

26. nov.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

C. Industriareal.

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

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

§ 12.

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

D. Fellesbestemmelser. 26. nov.

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 15.

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

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

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

Sådan plasering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

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

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

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

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

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

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/3982/72
Attesteringstidspunkt 2026-07-07 07:49

RANA KOMMUNE

Prt.koll side
J. nr. 6767.
L. nr.

3982
Dagbok nr. 3982 1967 14/10
Rana sorenskriverembete

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

Parsell av Lyngen og Nordmarka (eiend. navn), gr. nr. 22, br. nr. 15 og 97.

Parsellen er gitt br. nr. ..... (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet ..... gate/vei nr. .....

År 1967 den 28. sept. ble det i henhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over byggetomt.

Forretningen er forlangt av Trygve Nerdal og Bernt Gruben.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av avd. ing. Bjørn Bugge.

i nærvær av kartvitne Per Åeng og Mikal Gløsen.

Ved forretningen møtte:

G r e n s e b e s k r i v e l s e .

Parsellen er utgått fra g.nr. 22, b.nr. 15 og 97 og har følgende grensebeskrivelse:

Parsellen grenser mot vest på strekningen a-b til parsellen Skogtun hvor det ble holdt skylddeling samme dag. Mot nord på strekningen b-c-d grenser parsellen til kant av Storgata. Mot øst grenser parsellen til hovedbruket g.nr. 22, b.nr. 97 og mot syd på strekningene e-f og f-a grenser parsellen til henholdsvis tomt nr. 62 av g.nr. 22 og b.nr. 32 av g.nr. 22.

Parsellens grensepunkter er på kartet merket a, b, c, d, e og f. Punktene er i marken markert med plugger.

Parsellens sider har følgende lengder:

a-b = 27,88 m.	b-c = 9,52 m.	c-d = 5,53 m.
d-e = 28,05 m.	e-f = 12,85 m.	f-a = 2,20 m.

Området a-b-c-f-a er utgått fra g.nr. 22, b.nr. 15 og arealet er 163,5 kvm.
Området c-d-e-f-c er utgått fra g.nr. 22, b.nr. 97 og arealet er 257,4 kvm.

Parsellens samlede areal er 420,9 kvm.

- - - - - - -

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1 øre.

Hovedbølets tidligere skyld 1 øre for b.nr. 15 og 10 øre for b.nr. 97.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Uendret.

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Aspelund.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning for de 2 skyld-delingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Bjørn Bugge(sign.)
avd.ing.

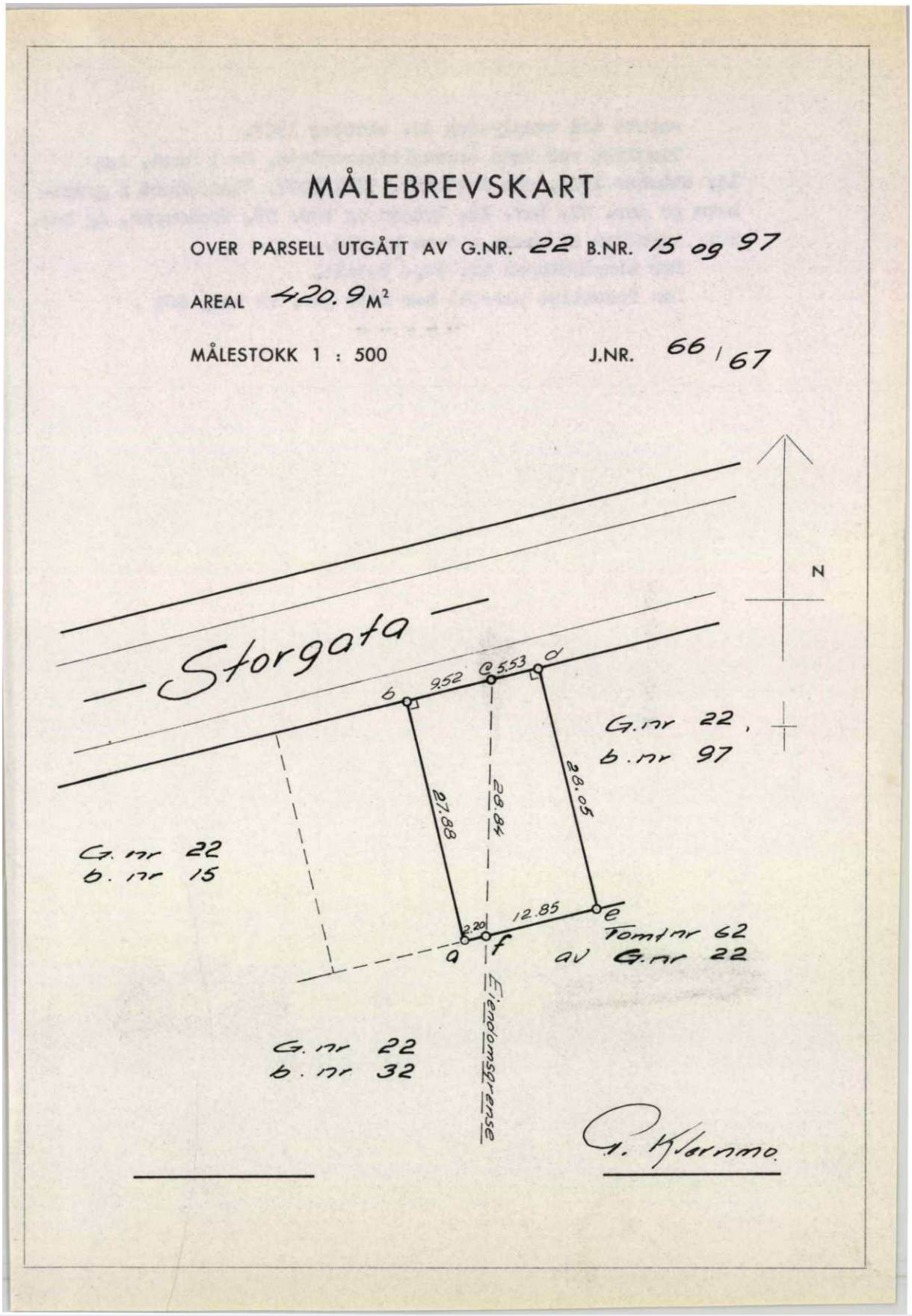
Per Åeng(sign.)
kartvitne

Mikal Gløsen(sign.)
kartvitne

Rett avskrift bevitnes:

Per Åeng

Vedlegg


MÅLEBREVSKART
OVER PARSELL UTGÅTT AV G.NR. 22 B.NR. 15 og 97
AREAL 420.9 M²
MÅLESTOKK 1 : 500
J.NR. 66/67
N
Storgata
9.52
5.53
27.88
28.84
28.05
12.85
2.20
G. nr 22
b. nr 15
G. nr 22,
b. nr 97
Fomt nr 62
av G. nr 22
G. nr 22
b. nr 32
Eiendomsgrense
G. Kvernmo.

Antatt til tinglysing 14. oktober 1967.

Tinglyst ved Rana Sorenskriverembete, Mo i Rana, den 14. oktober 1967, som dagboknr. 3982/1967. Ekstrahert i grunnboka på gnr. 22, bnr. 15, Lyngen og bnr. 97, Nordmarka, og bnr. 201, Aspelund av samme i Rana herred.

For tinglysingen kr. 30,-. betalt.

Den fraskilte parsell har fått gnr. 22 bnr. 201 .

- - - - -

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/5026/72
Attesteringstidspunkt 2026-07-07 07:38

DEN NORSKE STATS HUSBANK Standardbilag nr. 9.

Dagbok nr. 5026/68 28/11
Rana sorenskriverembete

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
g.nr. 22 b.nr. 201 Aspelund	Rana	Edvard Skog
g.nr. 22 b.nr. 200 Skogtun	Rana	Roar Skog

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Rana den 28/11-68

Roar Joh. Skog. Edvard Skog.

Til vitterlighet :

K. A. Holm

lo-61

DEN NORSKE STATS HUSBANK Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Dagbok nr. 5022/68 Rana tinglysingsembete: 28/11

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
g.nr. 22 b.nr. 201 Aspelund	Rana	Edvard Skog
g.nr. 22 b.nr. 200 Skogtun	Rana	Roar Skog

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Mo den 27/11 68

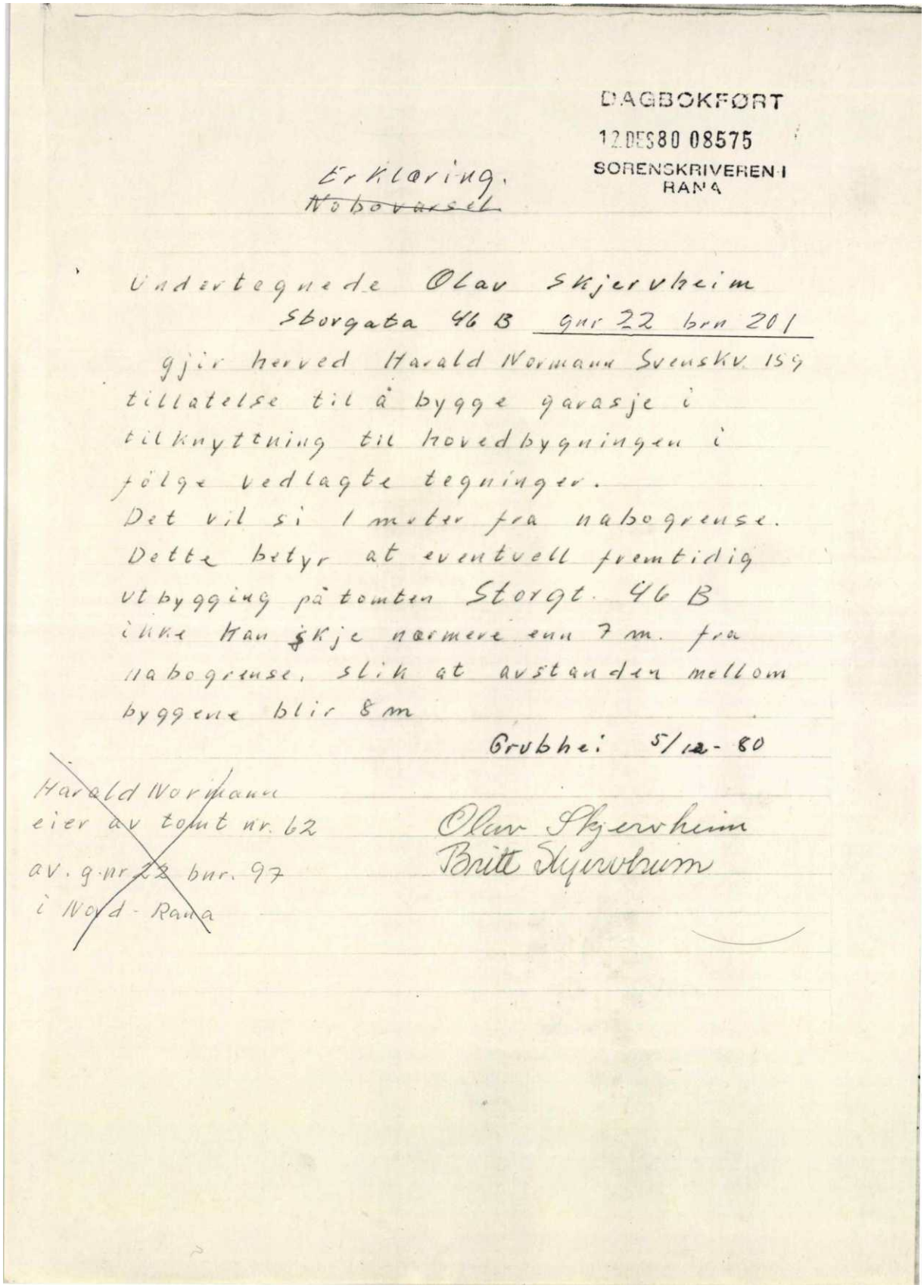
Edvard Skog. Roar Joh. Skog.

Sidvor Skog

Til vitterlighet:

lo-61

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/8575/72
Attesteringstidspunkt 2026-07-07 07:48



DAGBOKFØRT
12 DES 80 08575
SORENSKRIVEREN I
RANA

Erklæring.
~~Nabovarsel~~

Undertegnede Olav Skjervheim
Storgata 46 B gnr 22 bnr 201
gjør herved Harald Normann Svenskv. 15 g
tillatelse til å bygge garasje i
tilknyttning til hovedbygningen i
følge vedlagte tegninger.
Det vil si 1 meter fra nabogrense.
Dette betyr at eventuell fremtidig
utbygging på tomten Storgt. 46 B
ikke kan skje nærmere enn 7 m. fra
nabogrense, slik at avstanden mellom
byggene blir 8 m

Grubhei 5/12-80

Harald Normann
eier av tomt nr. 62
av. g.nr 22 bnr. 97
i Nord-Rana

Olav Skjervheim
Britt Skjervheim

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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 EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder 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



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



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

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

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.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87260095 / Julie Solheim-Jensen, tlf. 414 97 920
Storgata 46B, 8610 Mo I Rana
Gnr. 22, Bnr. 201, 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 87260095
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.09.2026

Julie Solheim-Jensen
Eiendomsmegler MNEF

414 97 920
julie.solheim@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no