

Velkommen til

Revelveien 4B, 8626 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Revelveien 4B
8626 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 700 000,-
Omkostninger	kr	73 190,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 773 190,-

BRA/BRA-i	107 / 107 m²
Soverom	2
Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1956

Energimerke 

Dette er en godt vedlikeholdt bolig med flere viktige oppgraderinger. Her bor du i et trivelig og sentralt, men avskjermet nabolag med nærhet til skog og mark. Hovedetasjen har en stue med god plass til både sofagruppe og spisebord, og en vedovn fra 2022 sørger for lun varme. Fra stuen er det utgang til en stor altan som strekker seg langs sør- og østfasaden, med god plass til utemøbler. Kjøkkenet har en pen innredning med profilerte fronter, vitrineskap og integrerte hvitevarer. Badet har flislagt gulv med varmekabler. I tillegg har boligen en praktisk loftstue som gir ekstra spillerom i hverdagen. Effektiv oppvarming sikres av en ny luft-til-luft varmepumpe fra 2024. Boligen ble også etterisolert utvendig med ny kledning i 2012.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 901 49 125
thomas.nygaard@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Revelveien 4B, 8626 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Gnr. 20, Bnr. 18, Fnr. 1033, Snr. 2, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 700 000,-
Omkostninger	kr	73 190,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 773 190,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 787 790,-

Omkostninger
Eierskiftegebyr bortfester kr 4 600,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 67 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 73 190,- 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 22 090,- pr. år 2025
I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
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.
Festeavgift per år kr 483,-

Det er ingen felleskostnader i sameiet. Det betales felles boligforsikring for hele bygget. Dette er til nå organisert ved at eier av seksjon betaler forsikringen en gang årlig, og eier av seksjon overfører 50% av dette direkte.

Areal
BRA - i: 107 m²
BRA totalt: 107 m²
TBA: 19 m²
GUA: 122.00 m²
ALH: 15.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1/2-part av tomannsbolig
2. etg: 76 m²,
Loftetasje: 26 m²,
Kjelleretasje: 5 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

2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Parkering på sameiets tomt.

Sameiets eiendom
Gnr. 20, Bnr. 18, RANA kommune.
Tomtestørrelse 607 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæringen.

Sameiets festede tomt er flat og opparbeidet med plen, og gruset innkjørsel.

Grensene er oppmålt, men det tas forbehold om at avvik fra faktiske forhold kan forekomme.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen ble skiftet i 2015. Det er synlig isopor og grunnmursplast på del av grunnmuren som ligger under bakken.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng. Tomten er flat og opparbeidet med plen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger. Vannledningen er opplyst å være fra 90-tallet. Utvendig avløpsledning ble skiftet i 2015.

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år. Neste regulering er i 2031. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen.
Festetiden løper til:30.09.2055.
Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Grunneier er gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9.000 per dekar tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca. kr 14 000). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute. Eventuelle reguleringer deretter skal foretas iht endringer i konsumprisindeksen (KPI).

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

Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.
Festekontrakt opprettet: 30-09-1955
Festekontrakt utløper: 30-09-2055
Bortfester: MEYERGRUNN AS

Byggeår
1956 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen er en 1/2-part av en tomannsbolig som går over tre plan og består av følgende rom:

2. etasje
BRA-i 76 m²: Trappegang, entré/gang, to soverom, bad/wc, stue, kjøkken.

Loftetasje
BRA-i 26 m²: Loftstue, soverom, bod/uinnredet loftsrom.

Kjelleretasje
BRA-i 5 m²: Vaskerom.

Altan på totalt 19 m² langs sør- og østfasaden.

I loftetasjen er det 15 m² areal med lav himlingshøyde (ALH) som ikke er målbart på grunn av skråtak og knekott.

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 ikke plantegninger fra byggeår i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk er i henhold til det som er søkt og godkjent. Det foreligger imidlertid godkjente tegninger for utvidelse av altanen i 2005.

Videre bemerkes det at vinduet på soverommet i loftetasjen ikke tilfredsstiller kravene til rømningsvei eller lysinnslipp. Etasjen i sin helhet tilfredsstiller krav til rømningsvei for den bruken den er oppgitt med i romoppstillingen.

Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Boligen er en halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig fra 1956.

Oppgraderinger av nyere dato:
2026: Elbillader
2025: Pipebeslag og stige til pipen
2024: montert ny varmepumpe
2022: Oppussing av altan
2022: Ny vedovn
2020: Montert stålrør i pipen
2015: Drenering og utvendig avløpsledning
2012-2014: Innvendig overflateoppussing
2012: Nytt taktekke
2012: Ny kjøkkeninnredning

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet fra 2012 med profilerte fronter og fronter med glassfelt. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikro. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ikke montert komfyrvakt, noe som er krav for dette kjøkkenet ut ifra alder.

Bad/wc (2. etasje):
Badet har membran, sluk og fliser i gulvet. Vegger er tekket med malt glassfiberstrie. Himling er tekket med himlingspanel. Innredning med servantskap, heldekkende servant og skapinnredning i laminert utførelse. Speil med belysning. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Elektriske varmekabler i gulvet. Naturlig ventilering. Soilsluk fra byggeår i gulvet. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom (kjelleretasje):

Vaskerommet har vegger tekket med baderomsplater, malte plater og malt betong/mur. Himling er tekket med himlingsplater. Gulvet er tekket med belegg. Plastsluk i gulvet. Utslagsvask av rustfritt stål med veggmontert blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen av merket CTC på 194 liter og 2000 watt fra 1993 er plassert i vaskerommet. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue og soverom. Fliser på bad. Belegg i vaskerom.
Vegger: Panelplater, tapet, trepanel og strie.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er en støpt plate av betong. I deler av kjelleretasjen er det tilfarergulv/oppforet tregulv.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe. Det ble montert stålrør i pipen i 2020. Ny vedovn med nytt røykrør er fra 2022.

Innvendige trapper:
Boligen har innvendige malte tretrapper med malt spilerekkverk.

Innvendige dører:
Boligen har speildører innvendig.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast og soil. Det er soilsluk fra byggeår på badet og plastsluk i gulvet på vaskerommet.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Baderommet har naturlig ventilering. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen er av merket CTC på 194 liter og 2000 watt fra 1993, plassert i vaskerom i kjelleretasjen.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler. Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol. Fordelerkurser: 1 stk. med 25 amp., 1 stk. med 20 amp., 1 stk. med 16 amp. og 6 stk. med 10 amp. Elektriske varmekabler i bad. Det er montert elbillader på ytterveggen ved inngangsdøren. Siste kontroll ble utført i 2022, og avdekkede feil er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold utover det som fremgår av HMS-punktene i tilstandsrapporten.

Lagring:
Bod og uinnredet loftsrom i loftetasjen. Uisolerte knekott som kalde sidearealer i loftetasjen.

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:

- Utvendig - Dører: Balkongdør har påbegynte råteskader i dørblad.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter og over 30 mm gjennom hele rommet. Størst planavvik ble registrert i loftetasjen, og det ble også registrert planavvik i stuen i 2. etasje. I tillegg ble det stedvis registrert noe knirk i gulvet.

- Innvendig - Rom under terreng: Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetasje/kjeller.

- Våtrom - 2. etasje Bad/wc - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt og sluk er oppbrukt.

- Våtrom - Kjelleretasje Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Membran/tettesjikt har overskredet forventet brukstid, og det ble registrert forhøyede fuktverdier i gulvet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Loftetasjen er utført med isolert sperrekonstruksjon og knevegger, med tilhørende uisolerte knekott som kalde sidearealer. Det er registrert begrenset ventilering av knekott. Det er ikke registrert luftespalte mellom isolert sperrekonstruksjon og taktro. Det er registrert etablert dampsperre på isolert del av takkonstruksjonen, men med enkelte utettheter rundt pipegjennomføring. Slike utettheter kan medføre luftlekkasjer og transport av varm, fuktig inneluft opp i kalde konstruksjonsdeler. Det kan videre ikke bekreftes om det er etablert dampsperre i underside av etasjeskille mot knekott. Det ble registrert fuktmerker i taktro.

- Utvendig - Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Innvendig - Overflater: Trepanel i deler av himlingen i loftstue har løsnet fra overliggende taksperrer. For øvrig har overflatene normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.

- Innvendig - Innvendige dører: Stedvis er det noe sår og hakk i dørblad og karmer. Døren til soverommet i loftetasjen har en sprukket dørterskel.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstank er over 20 år. Det er observert tydelig korrosjon/rustdannelse rundt tilkoblinger på varmtvannsberederens rørgjennomføringer, og rustskade i ytterkappe nederst på berederen. Forholdet kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning/lekkasje ved koblinger eller kondensproblematikk.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det er registrert utettheter i hjørnet på grunnmursplasten, noe som kan medføre redusert beskyttelse mot fuktinntrengning i dette området. Det er ikke bekreftet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken, eller om dette ble separert ved bytte av drenering og utvendig avløpsledning.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Våtrom - 2. etasje Bad/wc - 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.

- Kjøkken - 2. etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet, noe som er krav for dette kjøkkenet ut ifra alder.

- Våtrom - Kjelleretasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking ble ikke gjennomført da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det ble registrert forhøyde fuktverdier i gulvet.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Radonmåling: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Håndløper innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverk balkong/terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
(Selger har informert om at Rana Totalservice vil skifte rekkverket til høyde som imøtekommer dagens krav.)
- Rømningsvei loftsoverom: Vinduet på soverom i loftetasjen tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei eller lysinnslipp.

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: Det har vært lekkasje fra badet i etasjen over vaskerommet. Taket i vaskerommet ble skiftet i 2016.

Pkt. 2: Det er utført arbeid på bad og vaskerom. Taket på vaskerommet ble skiftet i 2016 etter lekkasje fra badet i første etasje. Toalett ble byttet i 2015. Tettesjikt, membran og sluk er ikke fornyet eller oppgradert, så vidt selger kjenner til.

Pkt. 11: Drenering rundt huset og kloakkrør inn til huset ble skiftet i 2015. Dreneringsarbeidet gjelder hele boligen.

Pkt. 14: Kloakkrøret ute var ødelagt slik at kloakk kom opp i sluk i kjelleren. Nytt rør for kloakk ut fra huset ble lagt ned i 2015.

Pkt. 15: Nytt rør til kloakk/avløp ut fra huset ble lagt i 2015.

Pkt. 18: Ny varmepumpe ble installert i 2024.

Pkt. 19: I 2020 ble det lagt inn stålrør i pipa på grunn av gammel og slitt pipe. I 2025 ble pipehatt skiftet og ny husstige anskaffet. Ny pipehatt er innkjøpt og vil bli montert.

Pkt. 20: Ny vedovn ble montert i 2022.

Pkt. 23: Elbillader ble installert i 2026. Mangler etter eltilsyn ble rettet opp i 2022. Det ble lagt opp til lampe over spisested og stikkontakt ute i 2021. Strøm og kurs til varmepumpe ble lagt opp i 2014.

Pkt. 38: Terrassen ble pusset opp i 2022.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med A-profilerte takplater av metall fra 2014. Det er ukjent type undertak. Takkonstruksjonen er et saltak av tre. I loftetasjen er den utført som gjenbygget isolert sperrekonstruksjon med knevegger og knekott.

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

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er oppført med stenderverkskonstruksjon fra byggeår og ble i 2012 oppgradert med utvendig etterisolering på 5 cm samt ny liggende bordkledning.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer til soverom på sørfasaden har utvendig manuell regulerbar solskjerming. Stuevinduer på samme fasade er utstyrt med elektrisk styrt solskjerming og markise.

Dører:
Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser:
Det er etablert en altan på 19 m² langs sør- og østfasaden. Den har PVC spilerekkverk og ble pusset opp i 2022.

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger i det etablerte og sentrale boligområdet Revelmyra. Her bor du tilbaketrukket, samtidig som du har nærhet til det meste i hele Mo i Rana.

Bare noen hundre meter fra døren starter turstien som knytter seg til Klokkerhagen elvepark. Dette gir flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, enten du foretrekker en løpetur langs elva om sommeren eller en skitur på vinterstid. For barnefamilien er det gangavstand til Lyngheim barneskole, Rana ungdomsskole og barnehage på Sagbakken. Sagbakken Idrettspark ligger også innenfor en kort spasertur.

De daglige innkjøpene gjøres enkelt ved de lokale matbutikkene på Langmoheia og i Ranenget. For et bredere utvalg av butikker, kjøpesenter, kafeer og kulturtilbud er det kun en kort kjøretur til Mo i Rana sentrum. Nærmeste busstopp, Skansen, er noen få minutters gange unna og gir gode forbindelser videre.

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
For boligen foreligger det ikke bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeåret i kommunens arkiv. Boligen er oppført ca. 1956, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjente og tinglyste seksjoneringsdokumenter datert 13.11.2000. Kopi av disse følger vedlagt. Dette har ikke betydning for byggesak.

Det foreligger godkjente tegninger for utvidelse av altanen i 2005. Kopi av disse følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Oppvarming
Boligen varmes opp med luft-til-luft varmepumpe, vedovn og elektrisk oppvarming. Det er elektriske varmekabler på badet.

Det er registrert avvik vedrørende pipehatt som er til hinder for tilfredsstillende feiing og kontroll av skorstein.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Fiber fra Altibox.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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

Ifølge sameiets vedtekter har den enkelte sameier full råderett over sin seksjon. Sameiet har ikke styre, og styrets funksjoner utøves av sameierne i fellesskap.

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 er regulert til boligformål i Reguleringsplan for ny E-6, Tverråneset - Albogen (plan-ID 269), vedtatt 07.04.1992. På plankartet er formålet angitt som BO (boliger).

Eiendommen omfattes av kommuneplanen for Rana kommune. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

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 760 214,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 040 857,-.

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.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Eier
Eli Margrethe Hemma

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 5957
Dato: 13.11.2000
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 2

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 2280
Dato: 01.10.1955
ÅRLIG AVGIFT NOK 61
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiet Revelvn. 4B er et eierseksjonssameie som består av 2 boligseksjoner. Sameiet har ikke styre, og styrets funksjoner utøves av sameierne i fellesskap.

Fellesarealer omfatter tomt, felles inngangsparti med gang, trapperom til kjeller, kjellergang og 1 kjellerbod. Tomten disponeres av alle seksjonseiere i fellesskap.

Utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles likt mellom sameierne med en halvdel på hver.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødvendig ulempe for de andre seksjonseierne. Det må innhentes godkjenning fra alle seksjonseiere ved endringer av fasaden, som for eksempel farger, vindustyper, markiser, balkonger eller taktype. Tilgang til inntakssikring og stoppekran for andre seksjonseiere må gjøres tilgjengelig.

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

Utvendig vedlikehold av bygningsmassen og tomten påhviler sameiet i fellesskap. Dette gjelder også vedlikehold og påkostninger av felles vei. Innvendig vedlikehold av den enkelte bruksenhet påhviler den enkelte sameier. Uteanlegget og fellesarealer innvendig skal ivaretas i fellesskap.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,9 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (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 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS den 18-05-2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 13.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 29.04.2026
Energiattest, datert 13.05.2026
Vedtekter, datert 01.09.2000
Seksjonering, datert 13.11.2000
Matrikkelrapport, datert 11.12.2025
Grunnkart
Reguleringsplan
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
Frende, tlf. 95277493
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
Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 901 49 125
E-post: thomas.nygaard@em1nn.no

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



Den store altanen på 19 m² strekker seg langs sør- og østfasaden og ble pusset opp i 2022.


















LOUISE
STRØMBERG
VILLA DER
DER
VOKSER



Yttervegger ble etterisolert og fikk ny kledning i 2012, og taket ble tekket med metallplater i 2014.

Plantegning



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

bankID SIGNERT 29.04.2026
Hemma, Eli Margrethe

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

Eli Margrethe Hemma

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Revelveien 4B
8626 Mo I Rana

1833-20/18/1033/2

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Lekkasje fra badet i etasjen over vaskerommet. Måtte bytte tak i vaskerommet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Eier av leilighet over leide inn snekker for å få skiftet taket i vaskerommet. Vet ikke navn på firma som gjorde jobben.

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?: 2016

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Etter lekkasje fra badet i første etasje ble taket på vaskerommet skiftet. Firma ble innleid av eier av leilighet i 1. etasje.

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

   Firmanavn: Nilsson

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av toalett.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Forsmo
   Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt huset og skifte av kloakkrør inn til huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

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

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

Tekniske installasjoner

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

Kloakkrør ute var ødelagt så kloakk kom opp i sluk i kjelleren.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Forsmo
   Beskrivelse av arbeidet: lagt ned nytt rør for kloakk ut fra huset.

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?:** 2015
   Firmanavn: Forsmo
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør til kloakk/avløp ut fra huset.

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Nord Varmepumpeservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Installert ny varmepumpe.

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

2020 Måtte legge inn stålrør i pipa pga gammel og slitt pipe.
2025 Måtte skifte pipehatt og skaffe ny husstige.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Gruben Blikk
   Beskrivelse av arbeidet: Piperenovasjon, lagt ned stålrør i pipa.

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

   Firmanavn: Th Blikk

   Beskrivelse av arbeidet: Ny pipehatt er innkjøpt og vil bli montert snarlig.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Innkjøp av ny husstige.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Haaland

   Beskrivelse av arbeidet: Installert elbillader
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Mo installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Rette opp mangler etter kontroll fra eltilsyn.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Mo installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp til lampe over spisested og stikkontakt ute.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Botn Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strøm og kurs til varmepumpe

---

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Rana Totalservice
   Beskrivelse av arbeidet: Renovering av terasse.

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

1/2-part av tomannsbolig
Revelveien 4 B, 8626 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 20, bnr. 18, snr. 2, fnr. 1033

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12315-2656 **Eiendomsverdi ref nr:** QO1254

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

Verdi Eiendomstakst VET.NO

D
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

BVN GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

energiattest.no

Verdi Eiendomstakst VET.NO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Revelveien 4 B, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

1/2-part av tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med A-profilerte takplater fra 2014. Ukjent type undertak.
Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Yttervegger er oppført med stenderverkskonstruksjon fra byggeår og ble i 2012 oppgradert med utvendig etterisolering på 5 cm samt ny liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen i loftetasjen er utført som gjenbygget isolert sperrekonstruksjon med knevegger og knekott.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer til soverom på sørfasaden har utvendig manuell regulerbar solskjerming.
Stuevinduer på samme fasade er utstyrt med elektrisk styrt solskjerming og markise.
Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er etablert altan langs sør- og østfasaden med totalt areal på 19 m² med PVC spilerekkverk.
Eier opplyser at Rana Totalservice vil montere nytt rekkverk med rekkverkshøyde i henhold til gjeldende krav.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har panelplater, tapet, trepanel og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn fra 2022.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble registrert forhøyde fuktverdier direkte på grunnmur og i tilfarergulv i deler av kjelleretasjen som er fellesareal for begge boligene.
Boligen har malte tretrapper med malt spilerekkverk.
Boligen har speildører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Baderommet har membran, sluk og fliser er av eldre dato, ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

Vegger er tekket med malt glassfiberstrie.
Himling er tekket med himlingspanel.
Gulvet er tekket med fliser.
Soilsluk fra byggeår i gulvet.
Servantskap med heldekkende servant, og skapinnredning i laminert utførelse.
Speil med belysning.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilering.
Elektriske varmekabler i gulvet.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom
Vaskerommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med baderomsplater, malte plater og malt betong/mur.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med belegg.
Plastsluk i gulvet.
Utslagsvask av rustfritt stål med veggmontert blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra 2012 med profilerte fronter og fronter med glassfelt. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrør av plast og soil.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi montert i 2024.
Varmtvannsbereder av merket CTC på 194 liter og 2000 watt fra 1993, plassert i vaskerom i kjelleretasjen.
El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Respektive bolig har montert elbillader på ytterveggen ved inngangsdør i 1. etasjen.
Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler i bad.

Siste kontroll fra Linea ble utført den 04.10.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Eier opplyser at dreneringen ble skiftet i 2015. Det er synlig isopor og grunnmursplast på del av grunnmuren som ligger under bakken.
Bygningen har betonggrunnmur.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det opplyses i tidligere salgsopplysninger at vannledning er fra 90-tallet. Ingen dokumentasjon på dette foreligger.
Offentlig avløp via private stikkledninger. Eier opplyser at utvendig avløpsledning ble skiftet i 2015.

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

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

Revelveien 4 B, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

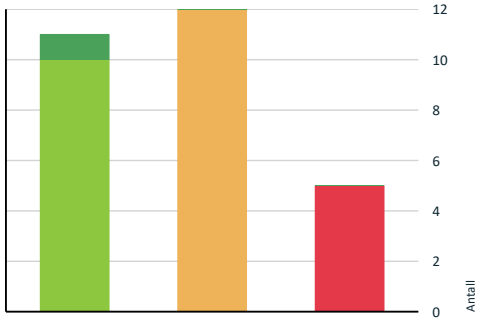
1/2-part av tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ingen bygningstegninger av boligen fra byggeår i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Sammendrag av boligens tilstand

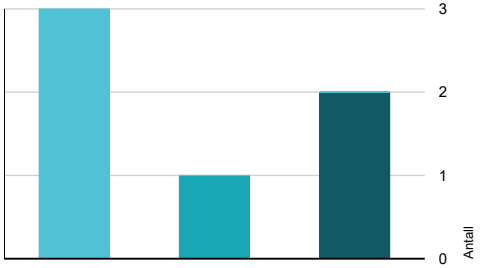
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle årstall som fremkommer i denne rapporten, for eksempel knyttet til taktekking, vinduer, drenering, bordkledning og andre bygningsdeler eller installasjoner, er basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent, tidligere salgsopplysninger eller på årstall som fremgår direkte av merking/påstempling på produktet. Opplysningene er ikke nærmere kontrollert av takstmann, med mindre annet er spesifikt angitt i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

1/2-part av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Balkongdør har påbegynte råteskader i dørblad.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Største planavvik ble registrert i loftetasjen, og det ble også registrert planavvik i stuen i 2. etasje. I tillegg ble det stedvis registrert noe knirk i gulvet. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, og over 30 mm gjennom hele rommet ble registrert i loftetasjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt og sluk er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Revelveien 4 B, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

TG3 er satt på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Membran/tettesjikt har overskredet forventet brukstid, og det ble registrert forhøyede fuktverdier i gulvet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Loftetasjen er utført med isolert sperrekonstruksjon og knevegger, med tilhørende uisolerte knekott som kalde sidearealer. Det er registrert begrenset ventilering av knekott. Videre er det ikke registrert luftespalte mellom isolert sperrekonstruksjon og taktro. En slik utførelse kan være en fungerende konstruksjonsløsning forutsatt at undertak/taktro er utført med tilstrekkelig diffusjonsåpne materialer. Takstingeniør har imidlertid ikke tilgang til dokumentasjon eller informasjon som bekrefter hvilken type undertak som er benyttet, og konstruksjonens oppbygging kan derfor ikke verifiseres fullt ut.
Det er registrert etablert dampsperre på isolert del av takkonstruksjonen, men med enkelte utettheter rundt pipegjennomføring. Slike utettheter kan medføre luftlekkasjer og transport av varm, fuktig inneluft opp i kalde konstruksjonsdeler. Det kan videre ikke bekreftes om det er etablert dampsperre i underside av etasjeskille mot knekott. Da knekott er utført som uisolert/kald konstruksjon, vil eventuell manglende eller utett dampsperre i underliggende konstruksjon kunne medføre kondensering, samt dannelse av is og rim i vinterperioder.
Det ble registrert fuktmerker i taktro. Takstingeniøren har ingen informasjon om dette er fra før eller etter taket ble skiftet.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Trepanel i deler av himlingen i loftstue har løsnet fra overliggende taksperrer. For øvrig har overflatene normal brukslitasje i henhold til alder og bruk.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Stedvis er det noe sår og hakk i dørblad og karmer. Døren til soverommet i loftetasjen har en sprukket dørterskel.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er observert tydelig korrosjon/rustdannelse rundt tilkoblinger på varmtvannsberederens rørgjennomføringer. I tillegg er det registrert rustskade i ytterkappe nederst på bereder. Forholdet kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning/lekkasje ved koblinger eller kondensproblematikk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert utettheter i hjørnet på grunnmursplasten, noe som kan medføre redusert beskyttelse mot fuktinntrengning i dette området. Takstingeniøren har ingen informasjon om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken, eller om dette ble separert ved bytte av drenering og utvendig avløpsledning. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

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.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det ble registrert forhøyde fuktverdier i gulvet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Vinduet på soverom i loftetasjen tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei eller lysinnslipp. Etasjen i sin helhet tilfredsstiller krav til rømningsvei for den bruken den er oppgitt med i romoppstillingen.

Revelveien 4 B, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I 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.

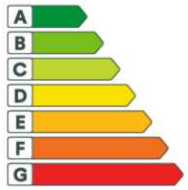
Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. På generell basis kan dette omfatte tiltak som isolasjon av tak, vegger og utskifting av vinduer med mer energieffektive alternativer. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva som er utbedret på denne boligen. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

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.

Tilstandsrapport

1/2-PART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

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

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

Tilbygg / modernisering

	Modernisering/oppgradering	Oppgraderinger av nyere dato: 2026: Elbillader 2025: Pipebeslag og stige til pipen 2024: montert ny varmepumpe 2022: Oppussing av altan 2022: Ny vedovn 2020: Montert stålrør i pipen 2015: Drenering og utvendig avløpsledning 2012-2014: Innvendig overflateoppussing 2012: Nytt taktekke 2012: Ny kjøkkeninnredning
2005	Tilbygg	Det foreligger godkjente tegninger for utvidelse av altan.
2020	Seksjonering	Det foreligger godkjente tinglyste seksjoneringsdokumenter datert 13.11.2000.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med A-profilerte takplater fra 2014. Ukjent type undertak.



Taktekke fra 2014.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Revelveien 4 B, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med stenderverkskonstruksjon fra byggeår og ble i 2012 oppgradert med utvendig etterisolering på 5 cm samt ny liggende bordkledning.



Kontroll av ytterkledningen, luftingen og bakenforliggende lekter og vindsperre.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen i loftetasjen er utført som gjenbygget isolert sperrekonstruksjon med knevegger og knekott.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Loftetasjen er utført med isolert sperrekonstruksjon og knevegger, med tilhørende uisolerte knekott som kalde sidearealer. Det er registrert begrenset ventilering av knekott. Videre er det ikke registrert luftespalte mellom isolert sperrekonstruksjon og taktro. En slik utførelse kan være en fungerende konstruksjonsløsning forutsatt at undertak/taktro er utført med tilstrekkelig diffusjonsåpne materialer. Takstingeniør har imidlertid ikke tilgang til dokumentasjon eller informasjon som bekrefter hvilken type undertak som er benyttet, og konstruksjonens oppbygging kan derfor ikke verifiseres fullt ut. Det er registrert etablert dampsperre på isolert del av takkonstruksjonen, men med enkelte utettheter rundt pipegjennomføring. Slike utettheter kan medføre luftlekkasjer og transport av varm, fuktig inneluft opp i kalde konstruksjonsdeler. Det kan videre ikke bekreftes om det er etablert dampsperre i underside av etasjeskille mot knekott. Da knekott er utført som uisolert/kald konstruksjon, vil eventuell manglende eller utett dampsperre i underliggende konstruksjon kunne medføre kondensering, samt dannelse av is og rim i vinterperioder.
Det ble registrert fuktmerker i taktro. Takstingeniøren har ingen informasjon om dette er fra før eller etter taket ble skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å overvåke den isolerte takkonstruksjonen fra knekott i kuldeperioder, med kontroll for tegn til is-/rimdannelse på undertak, taktro og tilstøtende konstruksjoner. Registrering av is eller rim kan indikere luftlekkasjer/utettheter i dampsperresjiktet eller at takkonstruksjonen ikke har tilstrekkelig diffusjonsåpenhet/uttørkingsevne i taktro og undertak. Videre anbefales tetting/utbedring av registrerte utettheter rundt pipe.

Tilstandsrapport



Ikke luftespalte mellom isolasjon og taktro.



Utettheter rundt pipe.



Det er registrert bruk av dampsperre i isolert del av takkonstruksjon



Fuktmerker i taktro

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer til soverom på sørfasaden har utvendig manuell regulerbar solskjerming. Stuevinduer på samme fasade er utstyrt med elektrisk styrt solskjerming og markise.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikehold av værslitte vinduer for å forhindre videre forringelse. Ved besiktigelse av vinduer innvendig kan ikke takstingeniøren utelukke at det er vinduer som er så værslitte at det vil være mest hensiktsmessig med utskifting av vindu.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Revelveien 4 B, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Tilstandsrapport



Utvendig solskjerming og markise.



Værslitt.



Værslitt.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør har påbegynte råteskader i dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av dør må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dør har påbegynte råteskader.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert altan langs sør- og østfasaden med totalt areal på 19 m² med PVC spilerekkverk.
Eier opplyser at Rana Totalservice vil montere nytt rekkverk med rekkverkshøyde i henhold til gjeldende krav.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har panelplater, tapet, trepanel og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trepanel i deler av himlingen i loftstue har løsnet fra overliggende taksperrer. For øvrig har overflatene normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løs trepanel i himlingen bør festes på nytt for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere skade.



Trepanel i deler av himlingen i loftstue har løsnet fra overliggende taksperrer.



Trepanel i deler av himlingen i loftstue har løsnet fra overliggende taksperrer.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Største planavvik ble registrert i loftetasjen, og det ble også registrert planavvik i stuen i 2. etasje. I tillegg ble det stedvis registrert noe knirk i gulvet. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, og over 30 mm gjennom hele rommet ble registrert i loftetasjen.

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Revelveien 4 B, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av planavvik i loftetasjen.



Kontroll av planavvik i loftetasjen.



Kontroll av planavvik i stuen i 2. etasje.



Kontroll av planavvik i stuen i 2. etasje.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn fra 2022.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble registrert forhøyde fuktverdier direkte på grunnmur og i tilfarergulv i deler av kjelleretasjen som er fellesareal for begge boligene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilfarergulv må rives (kostnadsestimat for dette). For å forhindre at fukt blir innkapslet, bør gulvet og grunnmur ikke tildekkes med belegg, tepper eller andre materialer som hindrer naturlig uttørking. Skal gulvet tildekkes må det etableres fuktsperre mellom grunnen og betongsåle.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Forhøyde fuktverdier



Forhøyde fuktverdier.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper med malt spilerekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har speildører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis er det noe sår og hakk i dørblad og karmer. Døren til soverommet i loftetasjen har en sprukket dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprukken terskel bør påregnes utskiftet.
Overflatebehandling kan vurderes ut fra personlige preferanser og normalt vedlikeholdsbehov.



Sprukken terskel.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet har membran, sluk og fliser er av eldre dato, ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

Vegger er tekket med malt glassfiberstrie.
Himling er tekket med himlingspanel.
Gulvet er tekket med fliser.
Soilsluk fra byggeår i gulvet.
Servantskap med heldekkende servant, og skapinnredning i laminert utførelse.

Speil med belysning.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilering.
Elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt og sluk er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Soilsluk fra byggeår.



Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert ved befaring.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

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

• Andre tiltak:

På bakgrunn av våtrommets alder og tettesjiktets overskredne forventede brukstid må det påregnes renovering av badet.

Det anbefales at det i forbindelse med renoveringen utføres nærmere undersøkelser av vegg- og gulvkonstruksjoner for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svekkelser.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med baderomsplater, malte plater og malt betong/mur.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med belegg.
Plastsluk i gulvet.
Utslagsvask av rustfritt stål med veggmontert blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

TG3 er satt på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Membran/tettesjikt har overskredet forventet brukstid, og det ble registrert forhøyede fuktverdier i gulvet.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Forhøyde fuktverdier.



Plastsluk i gulvet.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det ble registrert forhøyde fuktverdier i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at det i forbindelse med renoveringen utføres nærmere undersøkelser av vegg- og gulvkonstruksjoner for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svekkelser.



Forhøyde fuktverdier

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning fra 2012 med profilerte fronter og fronter med glassfelt. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Revelveien 4 B, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Tilstandsrapport

• Komfyrvakt må monteres.



Normal bruksslitasje iht. alder for innredning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast og soil.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi montert i 2024.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av merket CTC på 194 liter og 2000 watt fra 1993, plassert i vaskerom i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er observert tydelig korrosjon/rustdannelse rundt tilkoblinger på varmtvannsberederens rørgjennomføringer. I tillegg er det registrert rustskade i ytterkappe nederst på bereder. Forholdet kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning/lekkasje ved koblinger eller kondensproblematikk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utskifting av varmtvannsbereder bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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, overspenningsvern og måler. Respektive bolig har montert elbillader på ytterveggen ved inngangsdør i 1. etasjen.
Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler i bad.

Siste kontroll fra Linea ble utført den 04.10.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæring foreligger ikke.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Revelveien 4 B, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Nei



El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.



Elbillader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at dreneringen ble skiftet i 2015. Det er synlig isopor og grunnmursplast på del av grunnmuren som ligger under bakken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert utettheter i hjørnet på grunnmursplasten, noe som kan medføre redusert beskyttelse mot fuktinntrengning i dette området. Takstingeniøren har ingen informasjon om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken, eller om dette ble separert ved bytte av drenering og utvendig avløpsledning. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør tettes utettheter i hjørnet på grunnmursplasten for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.
Det bør utføres nærmere undersøkelser vedrørende separering av drensvann og kloakk.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Oppdragsnr.: 12315-2656 Befaringsdato: 04.05.2026 Side: 22 av 30

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det opplyses i tidligere salgsopplysninger at vannledning er fra 90-tallet. Ingen dokumentasjon på dette foreligger.
Offentlig avløp via private stikkledninger. Eier opplyser at utvendig avløpsledning ble skiftet i 2015.

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

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

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

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Revelveien 4 B, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vinduet på soverom i loftetasjen tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei eller lysinnslipp. Etasjen i sin helhet tilfredsstiller krav til rømningsvei for den bruken den er oppgitt med i romoppstillingen.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres vindu på soverom i loftetasjen som tilfredsstiller krav til rømningsvei og lysinnslipp, hvis rommet skal fortsettes og benyttes som soverom.



Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.



Vinduet på soverom i loftetasjen tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei eller lysinnslipp.



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



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

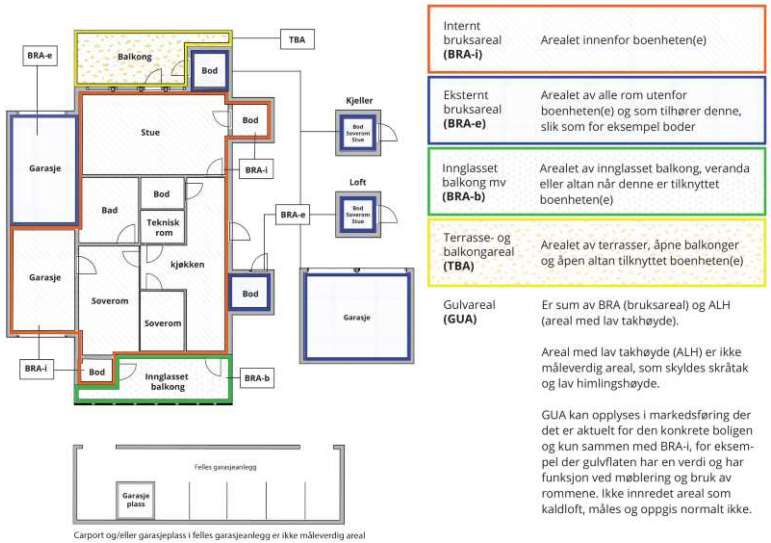
Hva er måleverdig areal?

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.

Revelveien 4 B, 8626 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 18
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Arealer

1/2-part av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	76			76			76
Loftetasje	26			26		15	41
Kjelleretasje	5			5			5
SUM	**107**					**15**	**122**
SUM BRA	**107**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trappegang, entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad/wc, stue, kjøkken		
Loftetasje	Loftstue, soverom, bod/uinnredet loftsrom		
Kjelleretasje	Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ingen bygningstegninger av boligen fra byggeår i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oppsummering under "Modernisering/oppgraderinger" og selgers egenerklæring for nermere info..

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Eli Margrethe Hemma	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	18	1033	2	626 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Revelveien 4B

Hjemmelshaver
Hemma Eli Margrethe

Kommentar
Takstmannen hadde ved ferdigstilling av rapporten ikke mottatt komplette festeopplysninger (årlig festeavgift, sist regulert etc.). Men disse vil bli opplyst i meglerens salgsoppgave, til orientering.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært til i området Sagbakken/Revelen som ligger som et knutepunkt "midt i mellom alt". Det er lett tilgjengelighet til andre bydeler og arbeidsplasser rundt om i Rana. Fra eiendommen er det også kun ca. 300 meter til tursti/skiløype med forbindelse til klokkerhagen elvepark med fine tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.
Det er kort vei til barnehage på Sagbakken, barneskole på Lyngheim og til Rana Ungdomsskole. Matbutikk, pizzeria og andre forretninger finner man innenfor kort avstand på Lyngheim og i Ranenget.
Respektive eiendom ligger om lag 2 kilometer nordøst for Mo i Ranas sentrumskjerne og gågate. Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.
Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Reguleringsformål: Frittliggende småhusbebyggelse
Plannavn: Ny E6 Tverråneset - Albogen
Planidentifikasjon: 2069
Ikrafttredelsesdato: 07.04.1992

Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen.

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

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen i Grunnboken.
Rekvirent/eier/selger plikter likevel å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en horisontaldelt 2-mannsbolig fra 1956.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av rekkehus og 2-mannsboliger.

Parkering

Parkering på felles tomt/gårdsplass.

Oppvarming

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

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt plate av betong.
Grunnmur av betong.
Etasjeskillere/gulv av trebjelkelag.
Yttervegger av stenderverkskonstruksjon 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	16.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	8	Nei
Fra Infoland	04.05.2026	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	74	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energiattest	13.05.2026	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	5	Nei
Linea	04.10.2022	Dokumentasjon for utført kontroll av el-anlegget fremvist av eier.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Returneres etter tinglysing til

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

RANA KOMMUNE TEKNISK
Jnr. 0010185600160037210/00
Dato 7/9-2000
Kontor EOK Sbeh. EOK
Arkiv 236

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

(stryk det som ikke passer)

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

TINGLYST
13 NOV. 2000
RANA
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOK NR. 5957

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1833	Rana	20	18	1033	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
010170 [redacted]	Tove Kristin Lian	1/2
090154 [redacted]	Audhild Reitan	1/2

Doknr: 5957 Tinglyst: 13.11.2000 Emb. 072
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst [7]

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

Seksjon nr. 1 skal tilhøre: Audhild Reitan
Seksjon nr. 2 skal tilhøre: Tove Kristin Lian

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
X Mo 25/6-00 Mo 1/9. 00	X Tove K. Lian Audhild Reitan	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

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

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
20	18	1033	RANA	kommune

Dato	Stempel og underskrift
10/11-00	RANA KOMMUNE Eiendoms- og oppmålingskontoret

Noter:

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

L.A.Meyer Eiendom as

Rana kommune
Eiendoms- og oppmålingskontoret
Postboks 178
8601 Mo i Rana

833/98
31.03.98
EOK ... EO
436 479

Mo i Rana, 30 mars 1998

GENERELT SAMTYKKE TIL SEKSJONERING AV EIENDOMMENE GNR. 20, BNR. 18, 45 OG 46.

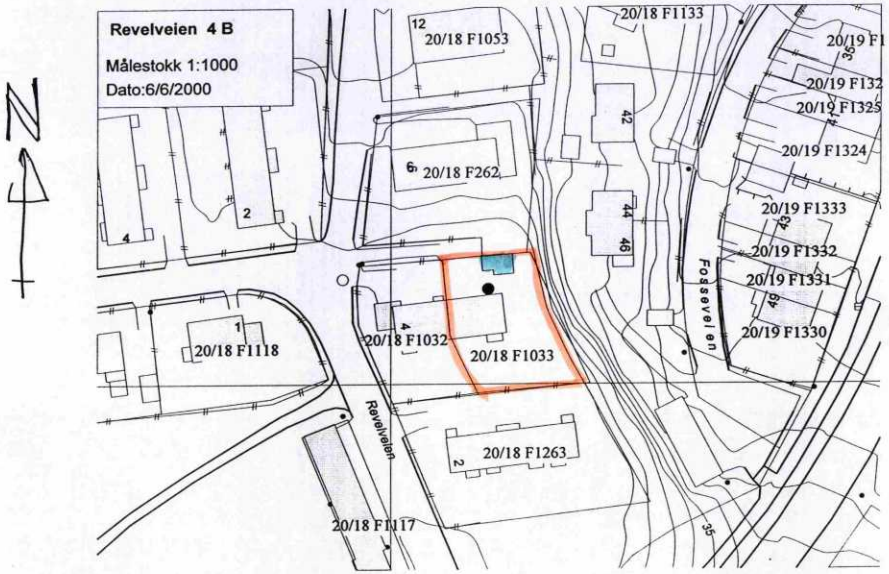
Det gis med dette et generelt samtykke til oppdeling av eierseksjoner på vår grunn i Rana kommune.

Med vennlig hilsen

Ørjan Rimer
For grunneierne
iflg. fullmakt

Postboks 1144 8601 Mo i Rana. Tlf.: 75 13 92 16. Fax: 75 13 92 21. Enhet NO [illegible]

Revelen. 4B, Mo
Gnr. 20, Bnr. 18, Fnr. 1033 i Rana

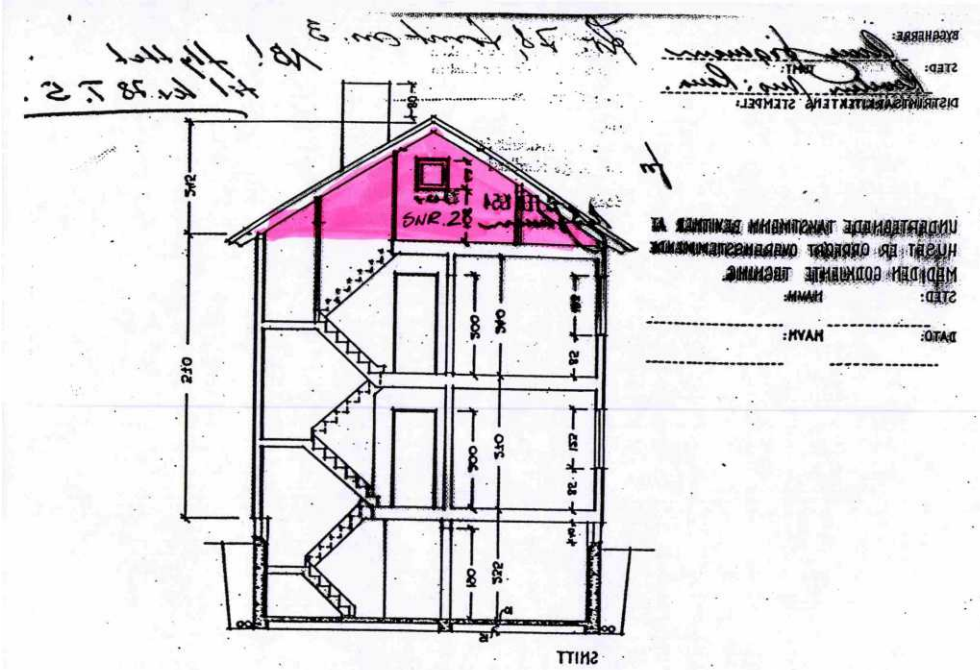


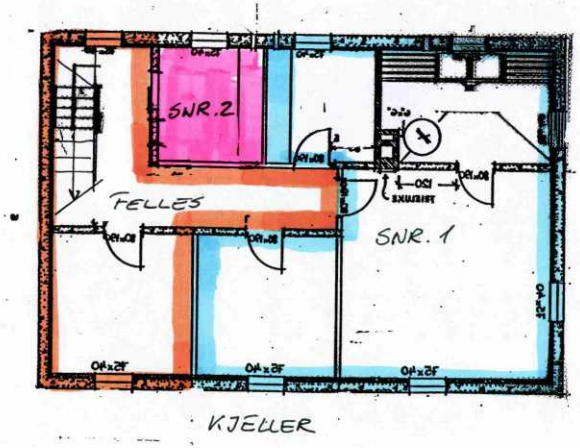
Blå : Snr. 1
Rosa : Snr. 2
Orange : Felles

K TOVE K. LIAN

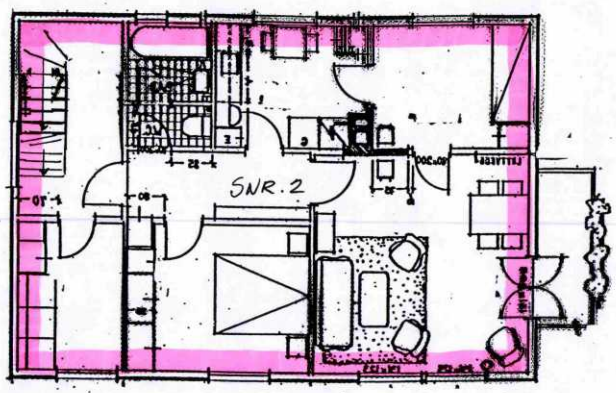
Audhild Reitan

BILAG 1 AV 3

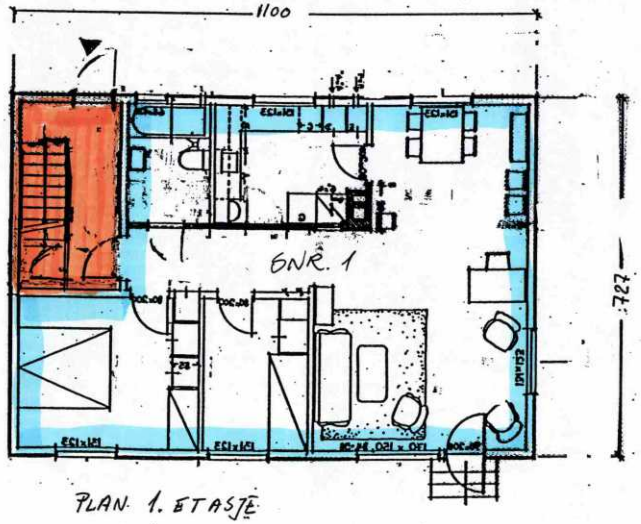




BILAG 2 AV 3



PLAN 2. ETASJE



PLAN 1. ETASJE

BILAG 3 AV 3.

VEDTEKTER FOR
SAMEIET REVELVN. 4B, 8626 MO I RANA
GNR. 20, BNR. 18, FNR. 1033 I RANA KOMMUNE

1.
Sameiets navn er REVELVN. 4B, 8626 MO I RANA.

Sameiet består av:
Seksjon nr. 1 – på tegning anmerket med blått
pt. Audhild Reitan.

Seksjon nr. 2 – på tegning anmerket med rosa
pt. Tove Kristin Lian

2.
Sameiet omfatter grunn, felles inngangsparti med gang, trapperom til kjeller, kjellergang og 1 kjellerbod i Revelevn. 4B.

3.
Sameiet består av i alt 2 boligseksjoner. Hver seksjon består av ideell andel i bygningen med enerett til bruk av sameiets bruksenheter.

Sameiebrøken er basert på 2 like deler.

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

4.
Tomten og og alle deler av bebyggelsen som de enkelte sameiere etter oppdelingsbegæringen ikke har enerett til bruk av, er fellesareal.

Tomten bestemmes ved disse vedtekter å disponeres av alle seksjonseiere i fellesskap.

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

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

Uteanlegget og felles innvendig skal ivaretas i fellesskap.

7.
Utvendig vedlikehold samt vedlikehold av sameiets bygningsmasse og grunn påhviler sameiet i fellesskap.

Innvendig vedlikehold av den enkelte bruksenhet påhviler den enkelte sameier.

Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

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

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

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

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

9.
Utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøken med en ½-del hver.

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

11.
Sameiet skal ikke ha styre og styrets funksjoner utøves av sameierne i fellesskap.

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

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

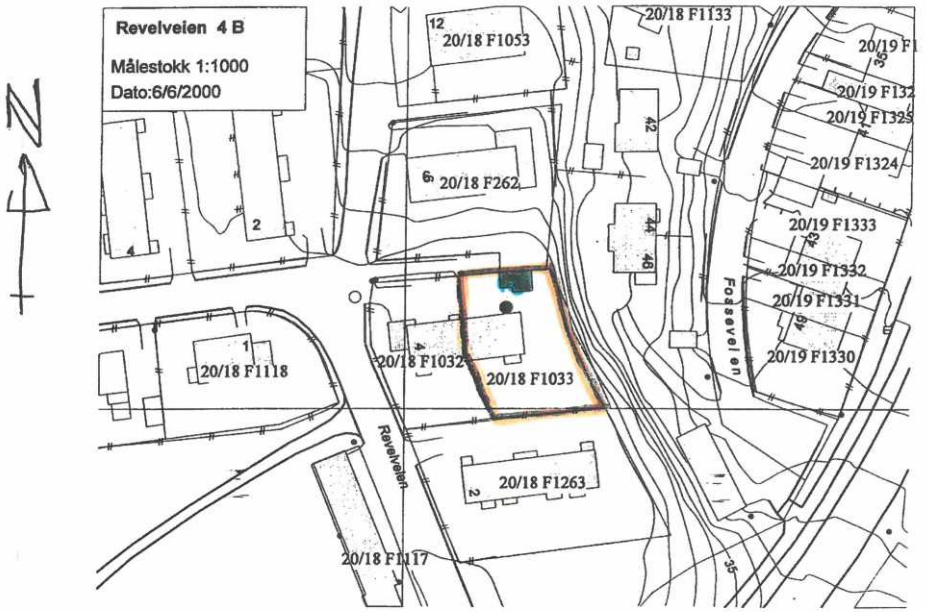
Protokollen er godkjent av de tilstedeværende.

Mo i Rana den ...1/9-00.....

Tove K. Lian
.....
Tove Kristin Lian

Audhild Reitan
.....
Audhild Reitan

Revelven. 4B, Mo
Gnr. 20, bnr. 18, fnr. 1033 i Rana

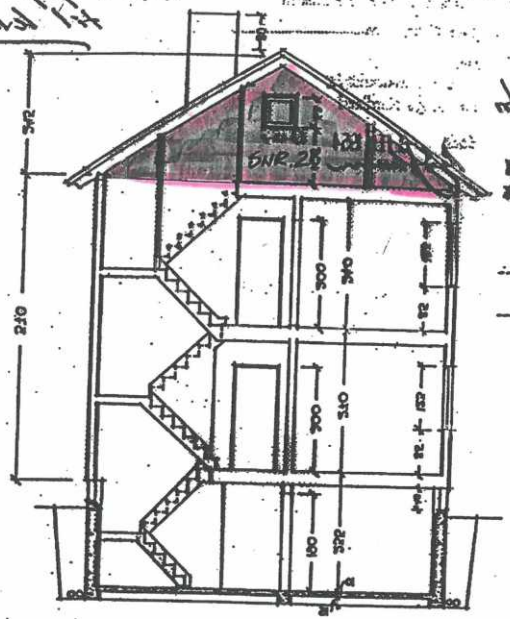


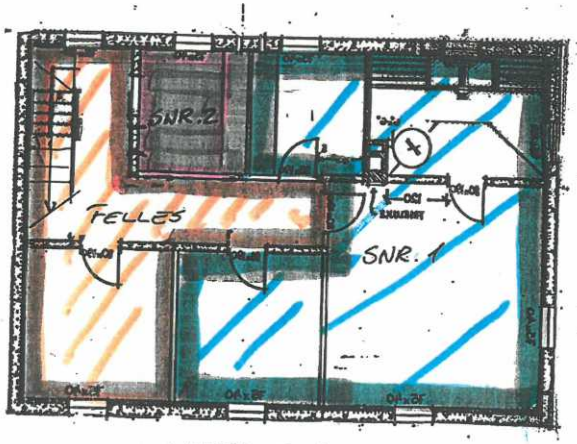
Blå : Snr. 1
Rosa : Snr. 2
Orange : Felles

x Tove K. Lian

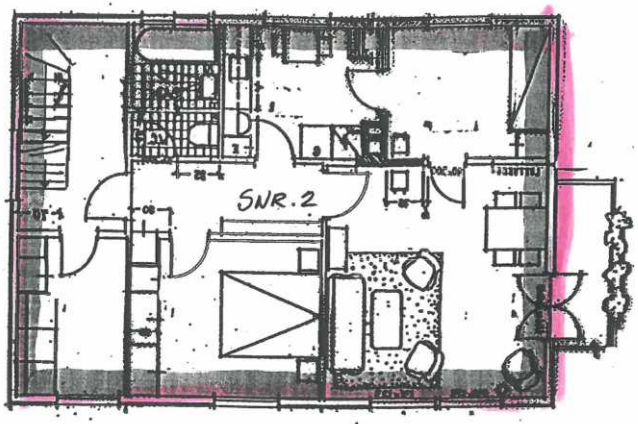
Audhild Reitan

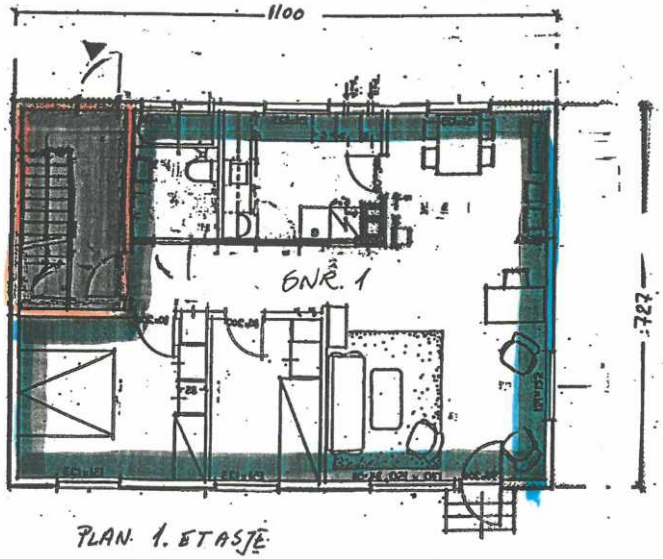
BILAG 1 AV 3





BILAG 2 AV 3





BILAG 3 AV 3.

Dagbok nr. 2280/1955 1/10
Rana sorenskriverembete

150

Festebrev. - 1/10-55 stpl. kr. 20,-

Meyer Ragnhild

Undertegnede Valborg Lunde og Carsten Meyer som eiere av

tomt nr 9a i kvartal 80

i ladestedet Mo i Ranen, bortfester herved denne tomt til

Arne Jørgensen

på følgende vilkår:

§ 1.

Tomten bortfestes slik som den ved oppmålingsforretning av 14/9-1955 er kartlagt og beskrevet, idet grunneierne ikke svarer for mulige feil ved oppmålingen.

§ 2.

Festetiden er 100 år fra oppmålingsforretningens dato, men kan fornyes etter reglene i § 6 nedenfor.

§ 3) se også § 8

Festeavgiften er kr. 61.00 ..... årlig. Festeavgiften betales årlig forskuddsvis hver 30. juni. Av avgiftsbeløp som ikke betales punktlig ved forfall. svares 5 % årlig rente.

Er noen termin av festeavgiften ikke betalt innen 3 måneder etter forfall, eller er der ikke innen 2 — to — år fra i dag oppført bygning på tomten med branntakst av minst det femogtyvedobbelte av den årlige festeavgifts beløp, har grunneierne rett til å erklære festet forbrudt og forlange nærværende festebrev avlest uten lovmål og dom.

§ 4.

Foruten den i § 3 nevnte festeavgift, plikter festeren å betale alle grunnskatter vedrørende den festede tomt. Videre plikter festeren å bære alle utgifter, som ved den til enhver tid gjeldende lovgivning måtte påhvile grunneierne, til opparbeidelse av gate eller offentlig plass med nedlegning av kloakk, vann og annet mulig tilbehør. Tomten skal av festeren på de sider, hvor den vender mot grunneierens mark, holdes forsvarlig inngjerdet. Skogen tilhører grunneierne.

Skulle festeren ikke punktlig dekke pliktige utgifter i h. t. nærværende paragraf så grunneierne må gjøre utlegg, skal grunneienrne være berettiget til å søke regress hos festeren for samtlige sine utlegg med 5 % årlig rente.

§ 5.

Grunneierne har første prioritets panterett i festeretten og samtlige på den bortfestede tomt oppførte bygninger og anlegg — og i tilfelle ildebrann i assuransesummen — med tilbehør i den utstrekning dette lovlig kan stilles til underpant, for ethvert beløp festeren i h. t. ovenstående bestemmelser har å erlegge. Samme prioritet forbeholdes også for mulige renter og omkostninger av sådanne beløp.

Betaler ikke festeren skyldige beløp, skal grunneierne være berettiget til uten lovmål og dom, og uten hinder av løsningsrett, som festeren herved fraskiver seg, å stille det pantsatte til offentlig auksjon for i utbringendet å søke skadesløs dekning for sitt tilkommende. For det beløp som ikke måtte bli dekket ved sådan auksjon hefter festeren personlig.

Ved den her omhandlede inndrivelse skal Mo i Rana forliksråd og ting ansees som rette forum etter varsel som for innenbysboende forkynt på den festede eiendom enten for festeren selv, eller hvis han ikke skulle bo der, for den som måtte bestyre eiendommen for ham eller for noen der bosatt person.

Grunneierne viker prioritet for sitt i nærværende paragraf nevnte tilkommende til fordel for opptagendes lån i Småbruk og Boligbanken eller Hypotekbanken, etter de for disse banker nå gjeldende låneregler.

§ 6.

Etter 50 års forløp skal enhver av partene kunne kreve festeavgiften regulert, — i mangel av mindelig overenskomst ved skjønn som nedenfor anordnet.

Grunneierne plikter, hvis fornyelse ønskes, å oppgi hvilken festeavgift som forlanges Blir partene enige om avgiften, plikter grunneierne å utferdige og tinglese nytt festebrev etter samme formular som nærværende — altså inneholdende forbehold om ytterligere fornyelse.

Oppnåes ikke enighet om festeavgiften, plikter festeren for å bevare sin festerett innen 14 dager fra festets utløp å foreta de fornødne skritt til snarest mulig avholdelse av skjønn til bestemmelse av avgiften. Overskjønn kan begjæres såvel av festeren som grunneierne innen 1 måned etter underskjønnets avgjørelse. Som medlemmer av under- og overskjønn må ikke uten partenes samtykke fungere noen person, som bor eller er fester av tomt i ladestedet. Omkostningene ved underskjønnet bæres alltid av festeren. Ved overskjønnet bestemmer skjønnet selv hvem som skal bære dem. Innen 14 dager etter endelig skjønnsavgjørelse plikter festeren å meddele grunneierne hvorvidt festet ønskes fornyet. Ønskes fornyelse, plikter grunneierne uoppholdelig å utstede og tinglese festekontrakt. Foretar festeren ikke betimelig, hva der i henhold til nærværende paragraf påligger ham for å få festet fornyet, tapes retten til fornyelse.

Tapes retten til fornyelse, plikter festeren innen et halvt år etter festetidens utløp å ryddiggjøre tomten. Er så ikke skjedd, kan grunneierne velge.

enten han helt eller delvis vil overta de på tomten værende bygninger og anlegg etter skjønn,

eller han vil ryddiggjøre tomten for festerens regning.

Utgiftene ved oppmåling, stemplet papir og tinglesning bæres av festeren og kan kreves innbetalt forskuddsvis.

§ 7.

Fester av tomt er uberettiget til uten formannskapets samtykke å overdra sin festerett til noen der tidligere er fester eller eier av 3000 m² grunn innen ladestedet, eller som ved overdragelsen vil bli fester eller eier av mere enn 3000 m².

§ 8.

Nærværende festebrev utstedes i 2 eksemplarer, hvorav hver av partene får ett.

x) Festeavgiften er foreløbig satt til kr. 61.00 pr. år, men begge parter har rett tilå forlange denne regulert så snart nåværende prisbestemmelser forandres eller oppheves.

Ifølge målebrevet grenser tomten mot nord til tomt nr. 2 med den rette linje A-B = 18 m.

Mot vest til tomt nr. 9 med den brukne linje E-A = 12.8 + 16 m.

Mot sør til tomt nr. 10 med den rette linje E-D = 23 m.

Mot øst til grøntfelt med den rette linje B-D = 30 m.

157

Tomten er avmerket og arealet er beregnet til 607,25 m^2.

Mo i Rana, 30/9.1955.

På grunneiernes vegne iflg. fullmakt

Hans Jørgensen (sign.) Sverre Meyer (sign.)

Vi attesterer at underskriftene er skrevet i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

H. Rimer (sign.) Thorkildsen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/2280/72
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 15:30

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 18, Festenr 1033, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	1833	Rana
Adresse:				
Veiadresse:	Revelveien 4 B, gatenr 1183	**Grunnkrets:**	214	Tverrånes
(fra bruksenhet)	8626 Mo i Rana	**Valgkrets:**	2	Mo
Oppdatert:	15.08.2014	**Kirkesogn:**	10030101	Mo
		Tettsted:	7631	Mo i Rana

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	625,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	Avgiver	1833/20/18/1033	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1833/20/18/1033/2	0,0

Gårdsnummer 20, Bruksnummer 18, Festenummer 1033, Seksjonsnummer 2 i 1833 RANA kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Revelveien 4 B	H0201	Bolig	122,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	80,0	Rammetillatelse:	05.02.1954
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	245,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	245,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.08.1956
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	20293233			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			68,0		68,0				
H01	1		75,0		75,0				
H02	1		75,0		75,0				
L01			27,0		27,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

RANA KOMMUNE
Reguleringsvesenet

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NY E-6, TVERRÅNESET - ALBOGEN

Plan nr.	:	269
Plan sist revidert	:	09.03.1992.
Bestemmelser sist revidert:		14.10.1992.
Godkjent	:	07.04.1992.

---

§ 1
GENERELT

Planområdets avgrensning

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

Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER:	Boliger	(BO.)
	Allmennyttig formål	(A.F.)
TRAFIKKOMRÅDER:	Kjøreveg	(NAVN.)
	Gang-/sykkelveg	(G/S.)
FRIOMRÅDER:	Park, lek, turveg	(FRI.)
FAREOMRÅDER:	Høyspentlinje	
SPESIALOMRÅDER:	Trafokiosk	(T.)
FELLESOMRÅDER:	Felles garasjeanlegg	(F.G.)

§ 2
BYGGEOMRÅDER

Boliger

a.

Bebyggelsens karakter

Området skal bebygges med frittstående bolighus i 1 eller 2 etasjer. Sokkel tillates der terrenget passer for det.

b.

Forhold mellom bebygd og ubebygd areal

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

c.

Gesimshøyde

Maksimal gesimshøyde (høyde fra ferdigplanert terreng til skjæringslinjen mellom vegg-og takflate):
For hus med 1 etasje: 4,5 m.
For hus med 1 etasje og sokkel: 6,0 m (sokkel-siden).
For hus med 2 etasjer: 6,5 m.

d.

Mønehøyde

Maksimal mønehøyde (høyde fra øverste punkt på taket til laveste terrengpunkt ved vegg):
For hus med 1 etasje: 7,0 m.
For hus med 1 etasje og sokkel: 9,0 m (sokkel-siden).
For hus med 2 etasjer: 9,0 m

e.

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

f.

Garasjer

Garasjer skal ha grunnflate som ikke overstiger 45m^2. For hver boligenhet skal det være minst 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass. Situasjonsplan skal vise plasseringen.

Allmennyttig formål

a.

I området tillates oppført bygninger og anlegg i tilknytning til eksisterende kirke.

b.

Grunnflata av bygninger skal ikke overstige 25% av regulert tomt. Gesimshøyde og mønehøyde skal bestemmes av bygningsrådet ved behandling av byggesøknad.

§ 3
TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg

a.

Veiledende stigningsforhold er vist på plankartet.

b.

Vegbygging skal skje mest mulig skånsomt. Vegskråninger skal innsåes, beplantes eller gis en annen tiltalende behandling.

c.
Med utgangspunkt i Miljøverndepartementets retningslinjer skal det gjennomføres tiltak mot trafikkstøy. Tiltakene skal gjennomføres som en del av, og samtidig med gjennomføringen av veganlegget. Plasseringen av støyskjermene er vist på plankartet. Ved utarbeidelse av byggeplan skal det gjennomføres en detaljert støyberegning og registrering av hvilke eiendommer det er nødvendig å tilby fasadetiltak for å oppnå tilfredsstillende innendørs støynivå. Der hvor eksisterende bebyggelse tilleggsisoleres mot støy, skal dette gjøres slik at bebyggelsens opprinnelige karakter opprettholdes i størst mulig grad.
Tiltakene skal godkjennes av bygningsrådet.

Gang-/sykkelveg

a.
Veiledende stigningsforhold er vist på plankartet.

b.
Skråninger skal innsåes, beplantes eller gis en annen tiltalende behandling.

§ 4
FRIOMRÅDER

Park, lek, turveg
I områdene tillates det opparbeidet lekeplasser, akebakker, skibakker, balløkker, gangstier, skiløyper turveger o.l.

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

Det tillates ikke felt trær i området uten ved parksjefens tillatelse.

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

§ 5
FAREOMRÅDER

Høyspentlinjer
Det er ikke tillatt å forandre terrenget under linja utover det som er vist i reguleringsplanen.
Enhver bruk av kraner eller andre heise-innretninger under eller ved siden av høyspentlinjene, må avklares med linjeeieren.
Det tillates ikke tilrettelagt for lek/opphold under høyspentlinjene.

§ 7
FELLESOMRÅDER

Felles garasjeanlegg

a.
I området tillates oppført fellesgarasjer. Garasjebygg skal ha saltak.

b.
Grunnflata av garasjebygg ved Revelvegen, ved Svenskvegen og ved Elvegata/Bakkevegen, skal ikke overstige henholdsvis 60%, 100% og 45% av regulert tomt. Gesimshøyde og mønehøyde skal bestemmes av bygningsrådet ved behandlng av byggesøknad.

§ 8
FELLESBESTEMMELSER

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

Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartverk.

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

Utgraving for boliger. — Utgraving for boligene må foretas med stabile graveskråninger (helning 1:1,5 eller slakere) slik at den lokale stabiliteten ivaretas.

Rana Reguleringsvesen
14.10.1991

Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt av Rana Kommunestyre i møte den 07.04.1992.

Einar Eide
teknisk sjef

Bestemmelsene endret av bygningsrådet i møte den 22.10.1992, i henhold til brev av 18.09.1992 fra Fylkesmannen.

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	20	/	18	/	1033	/	2



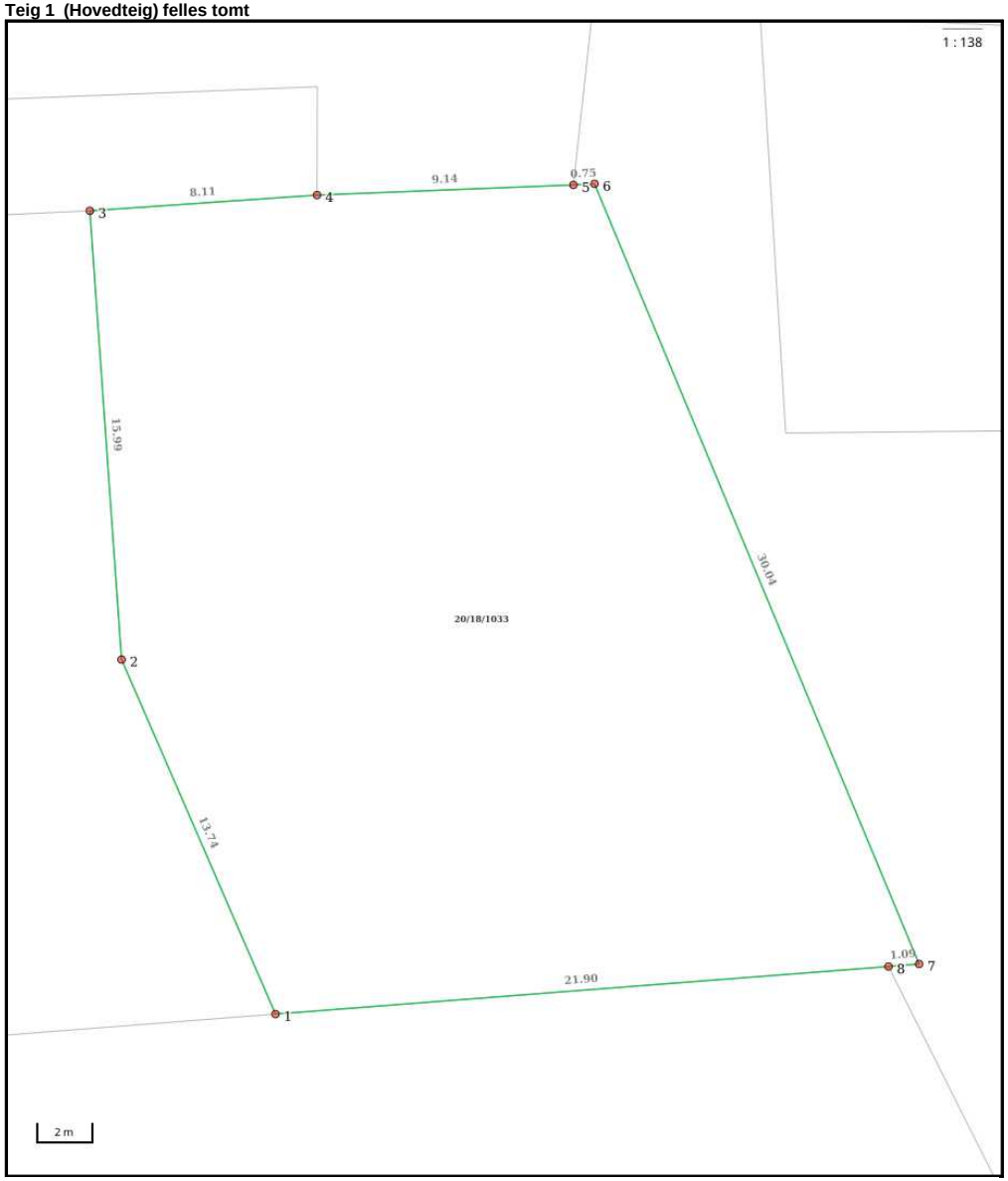
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 625,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 355 289,56	462 573,27	13,74m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 355 302,16	462 567,79	15,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 355 318,11	462 566,66	8,11m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 355 318,67	462 574,75	9,14m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 355 319,03	462 583,88	0,75m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 355 319,07	462 584,63	30,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 355 291,34	462 596,19	1,09m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 355 291,25	462 595,10	21,90m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

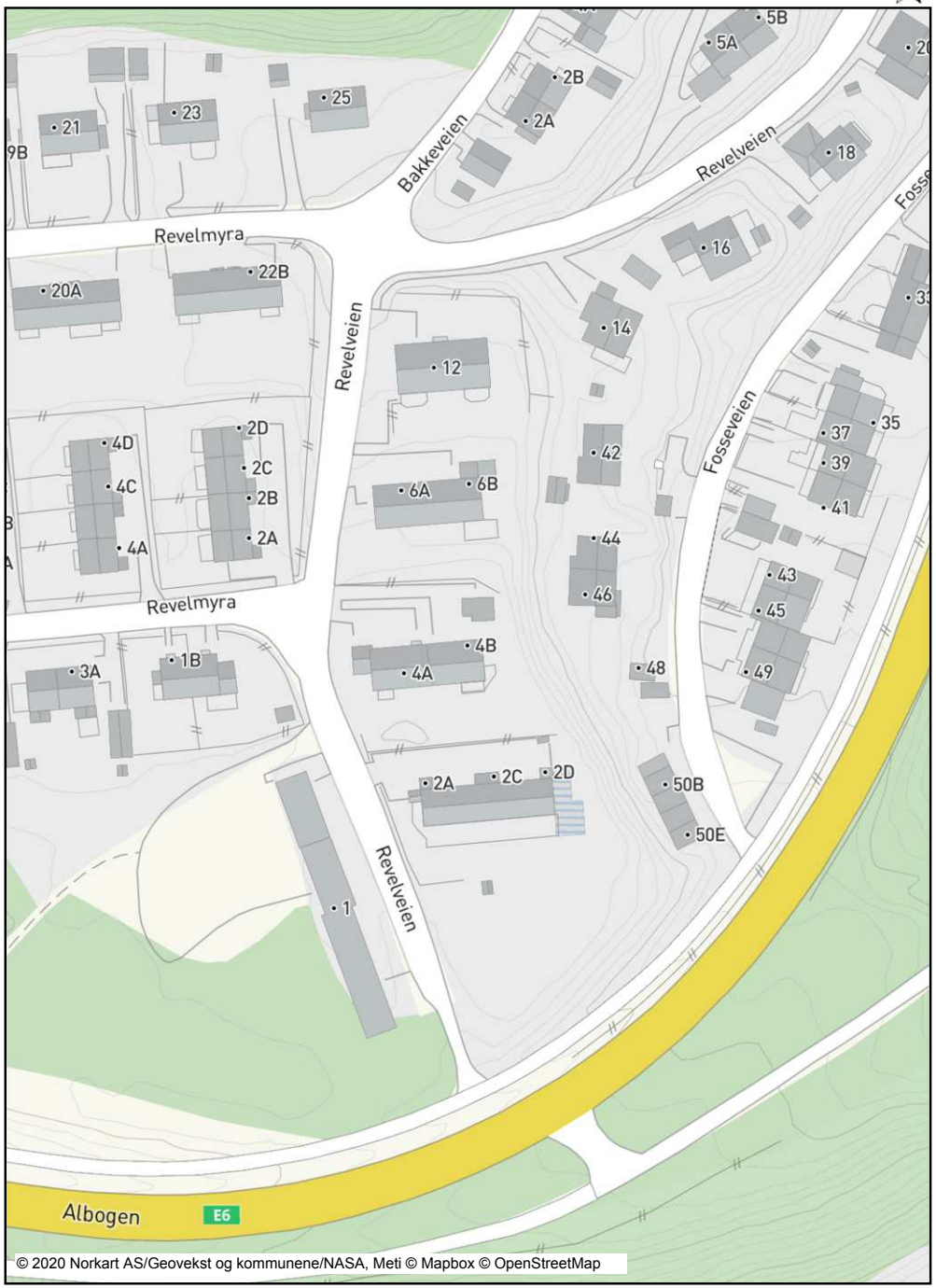
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Revelveien 4B

Dato: 23.06.2020 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 33N



© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Tegnforklaring

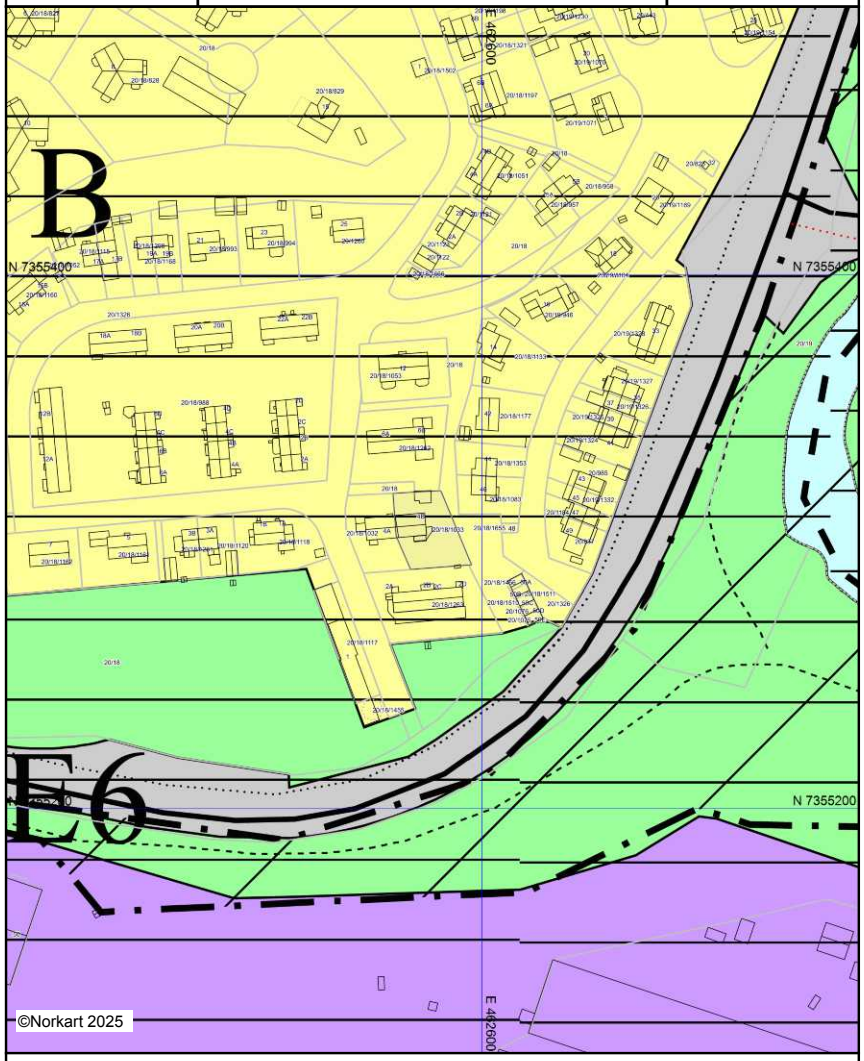
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/18/1033/2
Adresse: Revelveien 4B
Dato: 11.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Grunnkart

Rana kommune

Eiendom: 20/18/1033/2
Adresse: Revelveien 4B
Dato: 11.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

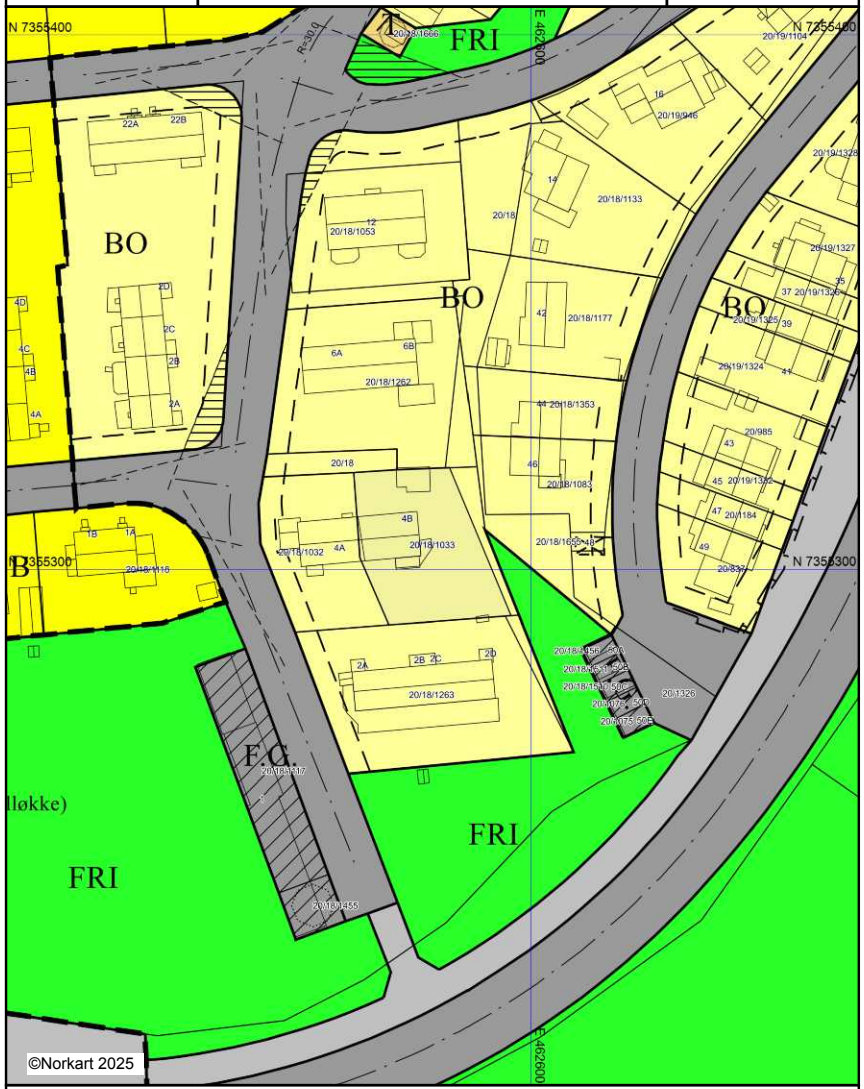
Reguleringsplankart

Rana kommune

Eiendom: 20/18/1033/2
Adresse: Revelveien 4B
Dato: 11.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

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

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Annet friområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Frisiktsone ved veg
- Annet spesialområde

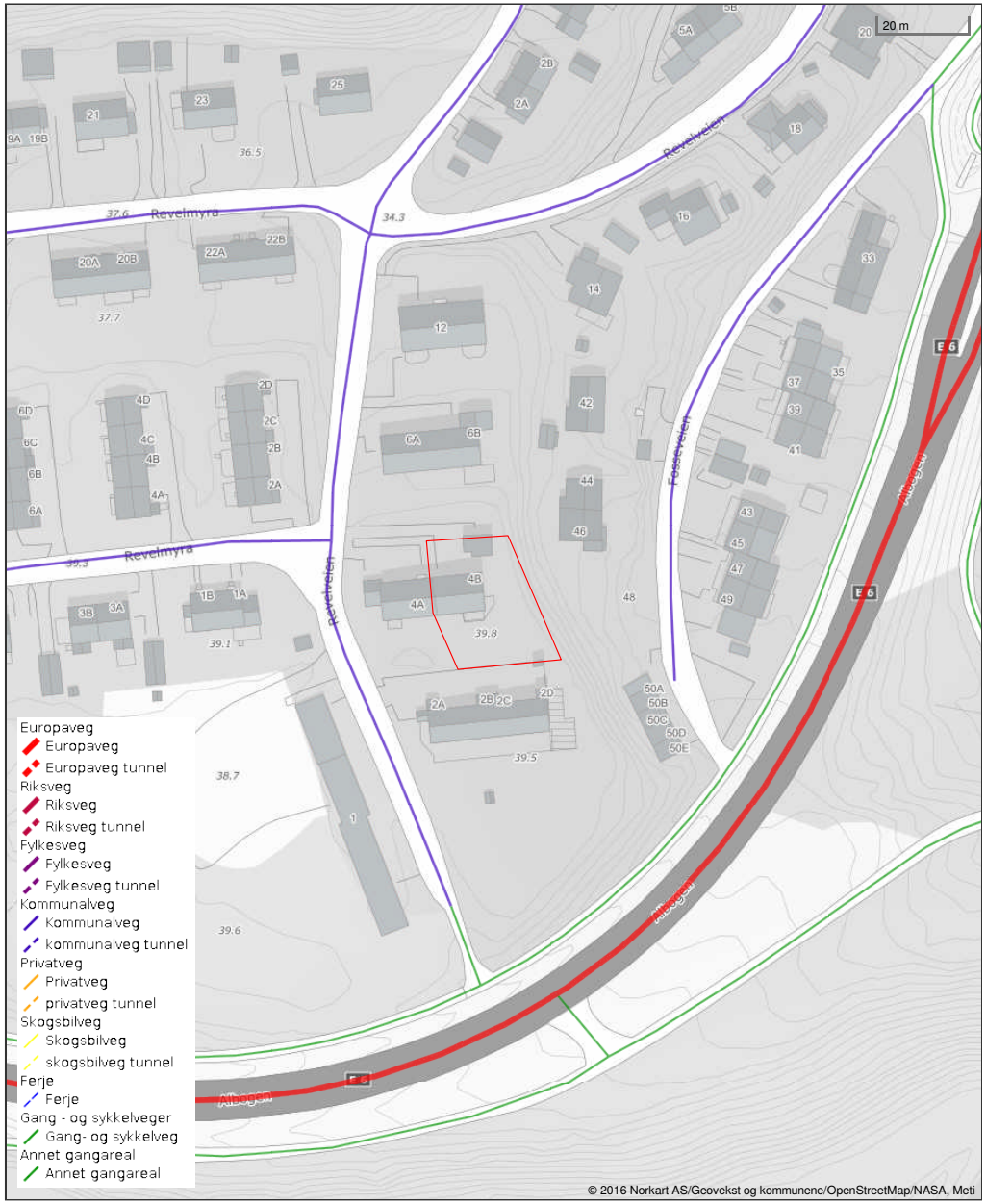
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles areal for garasjer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Kontor/Industri

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift radius

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 20/18/1033/



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87250264 / Thomas Nygaard, tlf. 901 49 125
Revelveien 4B, 8626 Mo I Rana.
Gnr. 20, Bnr. 18, Fnr. 1033, Snr. 2, Rana kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 87250264
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.05.2026

Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

901 49 125
thomas.nygaard@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no