

Velkommen til

Nevermoveien 20, 8630 Storforshei

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nevermoveien 20
8630 Storforshei

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 300 000,-
Omkostninger	kr	58 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 358 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1978
Etasje	2
BRA/BRA-i	285 / 239 m²
Soverom	2(4)

Energimerke 

Velkommen til Nevermoen 20!

Boligen har følgende planløsning:

Hovedetasje: Entré, Trapperom, 4 Ganger, 2 Soverom (samt 2 soverom som ikke er byggegodkjent), Toalettrom, Gang/bi-inngang, Stue/kjøkken og Bad.
Kjeller: Uinnredet kjellerrom/gang, Uinnredet
kjellerrom 2, 3 Boder og Vaskerom.

I tillegg er det dobbelgarasje på 46 kvm.

Nevermoveien 20 har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde som passer perfekt for både barnefamilier og deg som ønsker en fredelig hverdag. Her bor du med kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk, samtidig som du har flotte tur - og friluftsområder like utenfor døren. Området byr på trygge omgivelser, lite trafikk og et godt nabolag. Et sted mange trives og

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nevermoveien 20, 8630 Storforshei

Registerbetegnelse
Gnr. 92, Bnr. 7, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 300 000,-
Omkostninger	kr	58 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 358 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 358 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 57 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 58 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 6 402.5,- pr. år 2025
De kommunale avgiftene fordels slik:
Fastgebyr vann kr 1 923,75
Tilsyn avløpsanlegg kr 800
Vanngebyr areal kr 3 678,75

Feiehyppighet hvert 4 år, sist feiet 2023. Feiing koster kr 761 pr. røykeløp pr. feiing.
Ingen eiendomsskatt.

Det er 4-12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 811,- pr. 2025
Husholdningsrenovasjon. 4 terminer pr. år.

Septik tømming kr 4 002 pr. tømming. Gjøres hvert 2 år.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 239 m²
BRA - e: 46 m²
BRA totalt: 285 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Hovedetasje: BRA-i 144 kvm
Kjeller: BRA-i 95 kvm
Garasje: BRA-e 46 kvm

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

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

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

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

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

Antall soverom
2 (samt 2 som ikke er byggegodkjent)
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av

rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i dobbelgarasje og godt med parkeringsmuligheter på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 53 231 m² på eiet tomt.
Eiet tomteforhold. Tomten består av 4 teiger fordelt på en skogteig, en åker samt noe gressplen rundt boligen, en åker på sørsiden av Nevermoveien og en teig ned mot elven på sørsiden av Saltfjellveien.
Tomten rundt boligen er opparbeidet med plen, busker og gruset gårdsvei.

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

Byggeår
1978 og påbygget i 1989. Garasjen 1982 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen har følgende planløsning:

Hovedetasje: Entré, Trapperom, 4 Ganger, 2 Soverom (samt 2 soverom som ikke er byggegodkjent), Toalettrom, Gang/bi-inngang, Stue/kjøkken og Bad.
Kjeller: Uinnredet kjellerrom/gang, Uinnredet
kjellerrom 2, 3 Boder og Vaskerom.

I tillegg er det dobbelgarasje på 46 kvm.

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

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.
I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som
følger:
- Hovedetasje: Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som sov 2, benyttes i dag som en gang.
- Boligen er tilbygget med ny entré, gang, trapperom og 2
soverom. (søknadspliktig endring/tilbygg)

Garasje:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i hovedsak stemmer med dagens bruk, det bemerkes likevel at garasjen er bygget noe større enn det som er inntegnet på godkjente tegninger. Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.
Kjøper overtar eventuelle risiko dette medfører.

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men det er viktig å
merke seg at mange bygningsdeler er av eldre dato.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen er fra 2012 opplyser eier. Kjøkkeninnredningen
har normal slitasjegrad.
Laminerte skrog med profilerte fronter. Laminerte benkeplater.
Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via
kaldloftet.

BAD
Baderommet er fra byggeår, ingen dokumentasjon på utførelsen
foreligger.
Vegger er tekket med baderomsplater. Himling er tekket med himlingsplater. Gulvet er tekket med perginol. Gulvet har noe motfall mot sluk. Elektriske varmekabler i gulvet. Plastsluk i gulvet.
Servant med ett-greps blandebatteri. Laminert skrog med laminerte profilerte fronter. Dusjkabinett. Baderommet har naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i
våtsonen. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt og våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

VASKEROM
Vegger er tekket med malte plater og er av mur/betong. Himling er tekket med trepanel. Gulvet er av malt betong. Gulvet har fall mot sluk.
Plastsluk i gulvet. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin.

Vaskerommet har naturlig ventilering. Panelovn montert på vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er ikke etablert tilfredsstillende membran/tettesjik på vaskerommet og våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med trepanel, tapet og malte panelplater.
Himlinger er tekket med trepanel og himlingsplater.

Vannledninger:
Vannledninger av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert på vaskerommet.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

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

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder plassert på vaskerommet.
Merke: Oso.
Liter: 281.
Watt: 2000.
Produsert: 2022.

Elektrisk anlegg:
El-skap plassert i gang/tidligere entré.
Skrusikringer og automatsikringer, automatisk måler og ringetrafo.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

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

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

TG 3
Utvendig
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket,
noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Takrenne mot nord er revet bort av snøen. Eier opplyser at takrenner er plassert noe høyt og at det
kan være et problem at takrenner blir ødelagt av snøen.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er avvik: Det er registrert utettheter i undertak. Gjennomføringer i undertaket er ikke tilfredsstillende. Det er registrert spor etter skadedyr/mus.

Innvendig
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i etasjeskiller Gulv mot grunnen er ikke støpt igjen over avløpsrørene. Det er registrert noe knirk i gulvet.
- trapper: Det er ikke montert rekkverk. Kjellertrappen mangler rekkverk på den ene siden. Trapper har noe slitasje.
- Tekniske installasjoner, Elektrisk anlegg: Kabelinnføringer i sikringsskap er ikke tilfredsstillende tettet. Kabler er ikke tilfredsstillende festet. Oppgraderinger av det elektriske anlegget må påregnes ved eventuell oppussing.
- Tomteforhold, Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på utvendige vannledninger. Avløpet for gråvann ledes direkte ut i terrenget. Det foreligger ikke utslippstillatelse.
- Våtrom, Etasje, Bad, Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.
- Våtrom, Kjeller, Vaskerom, Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Vaskerommet har ingen etablert
membran/tettesjikt og oppfyller derfor ikke krav til våtrom.

TG IU
Innvendig
- Krypkjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke
undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.
Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TG 2
Utvendig
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på undertak.
- Veggkonstruksjon: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.
- Vinduer: Det er avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert.
Enkelte vinduer og beslag er noe utvendig værslitt. Merk alder på vinduene. Utvendig omramming/puss rundt enkelte kjellervinduer er skadet.
- Dører: Det er avvik: Dører fra byggeår/tilbyggår er noe utvendig værslitt.

Innvendig
- Overflater: Det er avvik: Overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje. Noe gjenstående arbeider i biinngangen.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller
ikke utført med radonsperre.
- Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Boligen har innredede rom/innkledde yttervegger i kjelleren, og det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.
- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak
på enkelte dører. Enkelte dører subber mot karmen. Enkelte dører har noe slitasje. Enkelte dører mangler låsekasse/dørvrider.
- Tekniske installasjoner, Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner, Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner, Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er registrert manglende ventilering av det ene soverommet.
- Tekniske installasjoner, Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVSinstallasjoner er oppbrukt. Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.
- Tomteforhold, Fuktsikring og drenering: Det er avvik: Det er registrert noe forhøyede fuktverdier i innforede vegger i kjelleretasjen, noe som tyder på at dreneringen har noe begrenset effekt.
- Tomteforhold, Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.
- Tomteforhold, Terrengforhold: Eiendommen ligger i flomutsatt område. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.
- Tomteforhold, Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på septiktanken. Forventet levetid på septiktanker av
glassfiber er ca. 25-30 år.
- Spesialrom, Etasje, Toalettrom, Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken, Etasje, Stue/kjøkken, Avtrekk: Det er avvik: Ventilasjonskanal har utettheter og er uisolert på kaldloftet.
- Våtrom, Etasje, Bad, Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Våtrom, Kjeller, Vaskerom, Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere: Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Etterisolert fem cm yttervegger, Ny bordkledning.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning: Eller om noen av vinduene i boligen er punktert: Ja
To vinduer som er punktert.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret: Nei, ikke som jeg kjenner til.

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen: Ja mus
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret: Nei, ikke som jeg kjenner til.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere: Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført: 2008
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av 0vn.

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: 1989
Firmanavn: Elektriker privat. Beskrivelse av arbeidet: ledninger og kontakter lyspunkter.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere: Ja
Gang og to soverom
Er tiltaket godkjent av kommunen: Nei, ikke som jeg kjenner til.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger: Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger: Ja slitasje
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med A-profilerte takplater av metall fra byggeår.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av bindingsverk av tre, som er isolert med ca. 10 cm isolasjon.
Yttervegger ble i ca. 2015 etterisolert med 5 cm isolasjon. (Totalt 15 cm isolasjon).
Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning.
Deler av bordkledningen er skiftet i ca. 2015.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2 og 3-lags glass fra byggeår/tilbyggår.

Dører:
Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2016.
Inngangsdør kjellergang: Dør av tre fra byggeår/tilbyggår.
Biinngangsdør: Dør av tre fra byggeår/tilbyggår.
Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2011.

Garasje
Støpt plate og grunnmurer av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall. Leddporter av tre.
Vinduer av tre.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Nevermoen, ca 4 kilometer vest for Storforshei i Rana kommune. Fra eiendommen er det ca. 25 km. til Mo i Rana
På Storforshei finnes bl.a. barne- og ungdomsskole, barnehage, dagligvarebutikk (Coop) og bensinstasjon. I området omkring Storforshei er det rike fjell- og naturområder og få kilometer fra Storforshei ligger også ACR - Arctic Circle Raceway - Norges lengste asfaltbane samt riksanlegg for motorsykkelsporten road-racing i Norge.
Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 21.08.1978. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygget og garasje iflg. kommunen. Boligen er tilbygget i 1989 opplyser eier og garasjen er bygd i 1982. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og

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

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

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

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

Internett- og tv-leverandør
Parabol fra Allente

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

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

Regulering
Id: 6030
Navn: Detaljregulering for E6 Illhøllia N - Tjæraskardet, revidert
Plantype: Detaljregulering
Ikrafttredelse: 28.03.2017

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.
Eiendommen har privat avløp med septiktank. Gråvann blir ledet direkte ut i terrenget.
I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse.
Dersom det kun slippes ut gråvann, gjelder kravet om tillatelse bare dersom det er innlagt vann. Med innlagt vann menes vann fra

vannverk, brønn, cisterneanlegg/tank eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs. Til orientering. Utslippstillatelse foreligger ikke.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 651 072,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 604 287,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Nils Jonny Jensen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 523613
Dato: 16.07.2009
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 3009
Dato: 27.08.1964
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 3008
Dato: 27.08.1964
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 3358
Dato: 04.10.1963
Registrering av grunn

Grensejustering
Dagboknr.: 573824
Dato: 06.08.2009
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grensejustering
Dagboknr.: 5532
Dato: 11.11.2002
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 763269
Dato: 22.09.2011
Best. om adkomstrett

Skjønn
Dagboknr.: 1669
Dato: 12.03.1980
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 2457
Dato: 05.04.1977
Rettighetshaver:Norsk Jernverk as.

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 6903
Dato: 18.10.1976
Rettighetshaver:Norsk Jernverk as.

Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 3009
Dato: 27.08.1964
Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 3008
Dato: 27.08.1964
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om vannrett

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 1501
Dato: 29.04.1964
Vegvesenets betingelser vedtatt

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 3358
Dato: 04.10.1963
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).(min. kr. 50 000)
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (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.

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 10-06-2025 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg

dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder,

type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 10.06.2025
Selgers egenerklæring, datert 07.05.2025
Energiattest, datert 10.06.2025
Bygningstegninger, datert 12.05.1977, 25,11,1980
Ferdigattest datert 21.08.1978
Matrikkelrapport, datert 07.05.2025
Målebrev, datert 07.05.2025
Grunnkart, datert 07.05.2025
Kommuneplan, datert 07.05.2025
Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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































Plantegning



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

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

Plantegning



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

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

NEVERMOVEIEN 20

Nabolaget Storforshei - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Mo i Rana lufthavn Røssvoll		10 min
Skonseng stasjon	Linje F7	12 min, 11.1 km
Sykehuset Mo	Linje 2, 100, 200, 373	18 min, 19.7 km

SKOLER

Storforshei barne- og ungdomsskole (1-...	161 elever, 11 klasser	4 min, 3.5 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	1420 elever, 76 klasser	21 min, 22.3 km

> «Stille og fredelig»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

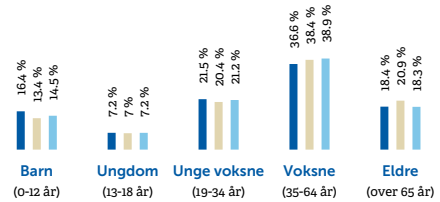
NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Storforshei	753	350
Rana kommune	26 092	12 730
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Storforshei barnehage (1-5 år)	36 barn	4 min, 3.5 km
Skonseng naturbarnehage (1-5 år)	58 barn	12 min, 11.3 km
Moltekarten Montessoribarnehage (0-5...	17 barn	17 min, 15.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Storforshei	Post i butikk, PostNord	4 min, 3.5 km
Joker Røssvoll		10 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

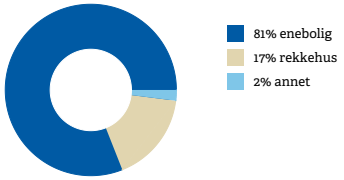
GATEPARKERING

Lett 85/100

SPORT

Storforshei skole	Ballspill	4 min, 3.4 km
Storforshei Idrettspark - Fotballbane...	Fotball	6 min, 3.2 km
Feel24 Mo Gruben		21 min
Family Sports Club Mo i Rana		22 min

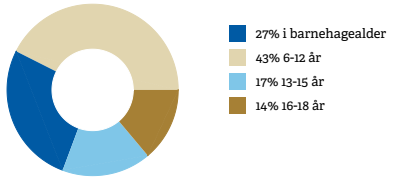
BOLIGMASSE



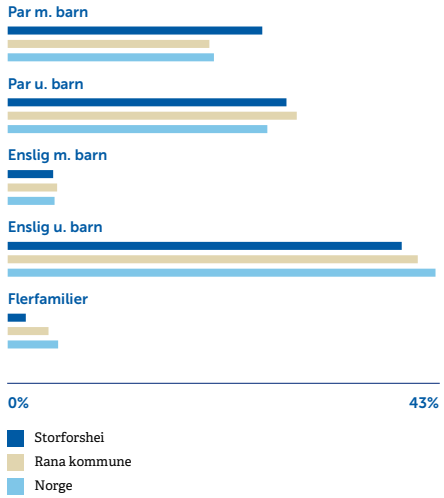
VARER/TJENESTER

Byporten Mo i Rana	23 min
Ditt Apotek Ytteren	22 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



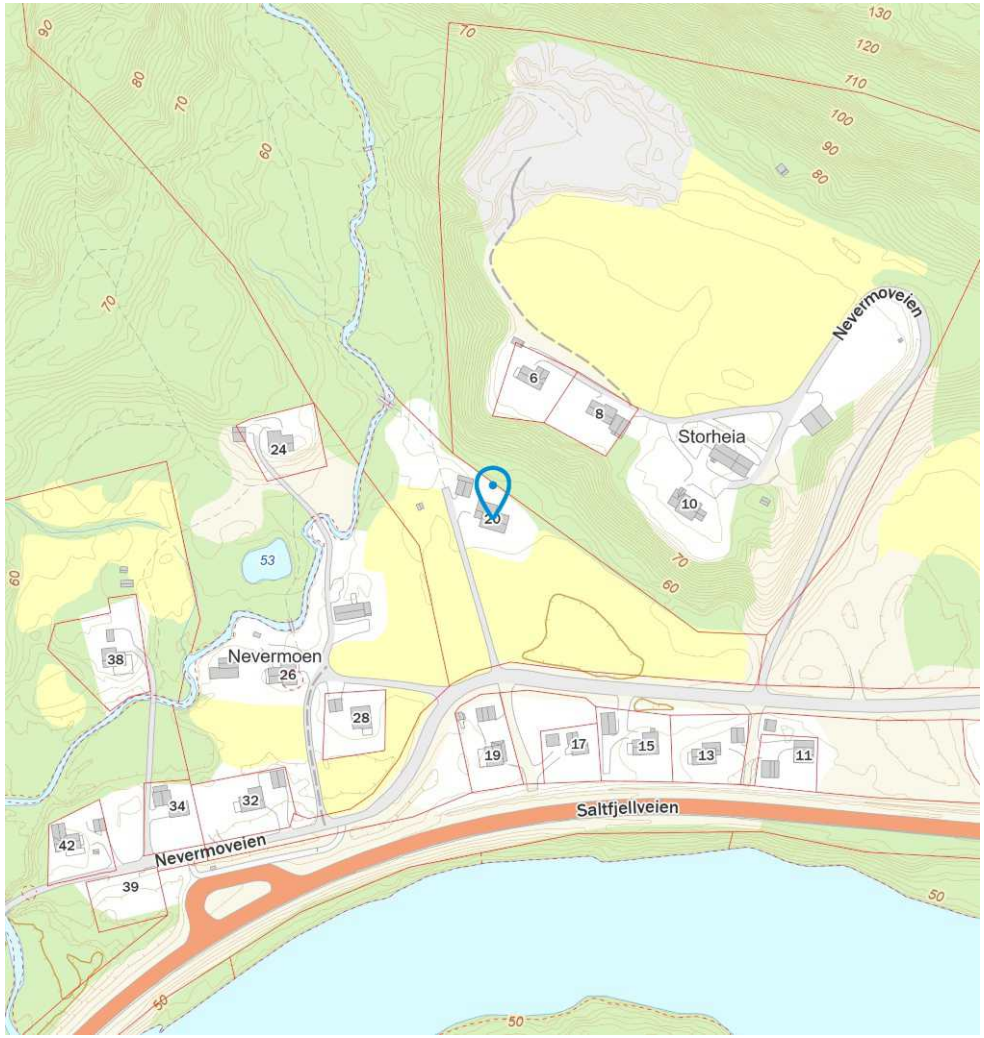
SIVILSTAND

	Storforshei	Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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

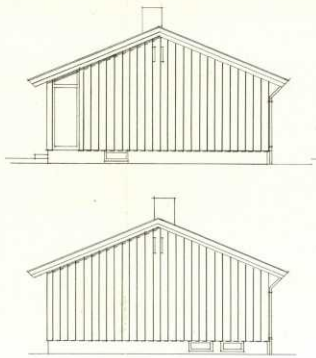
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

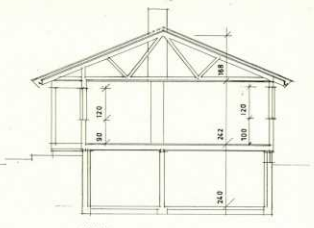




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025







BYGGEÅR 1972 Johnny Hansen
STED TOMT Nordmann Rana
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEKREFTER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

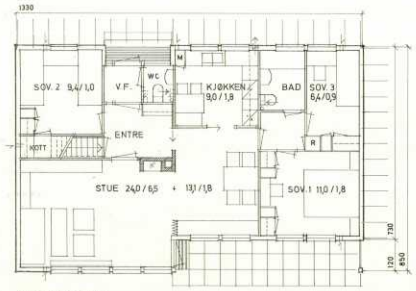
STED NAVN

DATO NAVN

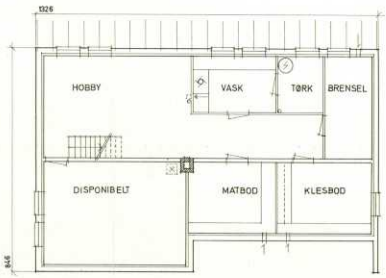
4 1 o R 2 : 8797198
9217 BYG 88

Søk 29/1972 behandlet av
RANA BYGNINGSRÅD
I møte 12/5-72
Vedtaks Godkjent m/forbehold
For Bygningssjefen

Statens Ekstrasattskatte for Sørlige Nordland Bodø
– 2. FEB. 1977
– 2 NOV. 1977



PLAN AV 1. ETASJE



PLAN AV KJELLER

PLANVARIANTER AV 1. ETASJE OG KJELLER : SE BAKSIDEN, TEGNING NR. 1A

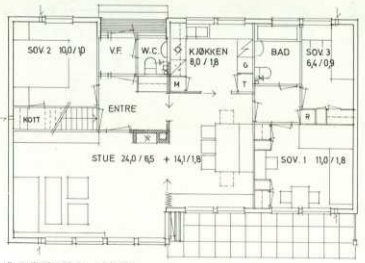
135+

TEGNING NR. 1

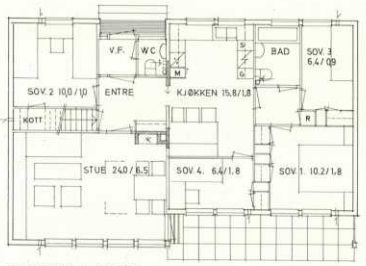
PLANER, SNITT OG FASADER MÅL 1:100

DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET OSLO 21.4.70

VARIANT 1 : VEGG MELLOM KJØKKEN OG STUE ER FORSKJØVET 30 CM MOT KJØKKEN. KJØKKENET HAR PLASS TIL VASKEMASKIN OG TØRKESKAP. SPISEPLASSEN PÅ KJØKKENET BORTFALLER. PLANEN ER VIST MED SOVEROM 2 SOM FORELDRESOVEROM OG SOVEROM 1 SOM BARNEROM.



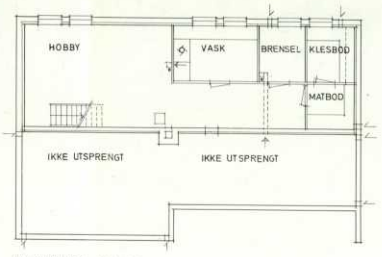
PLANVARIANT 1 : 1. ETASJE



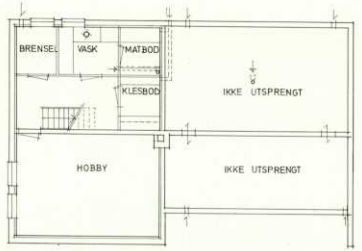
PLANVARIANT 2: 1. ETASJE

VARIANT 2 : PLANEN HAR 4 SOVEROM MED TILSAMMEN 6 SENGEPLASSER PÅ GULVET. DET 4. SOVEROMMET ER TATT FRA STUEAREALET. HUSET FÅR ET STORKJØKKEN MED ROMMELIG ARBEIDS- OG SPISEPLASS.

VARIANTENE 3 OG 4 : KJELLER DELVIS UTSPRENGT



PLANVARIANT 3 : KJELLER



PLANVARIANT 4 : KJELLER

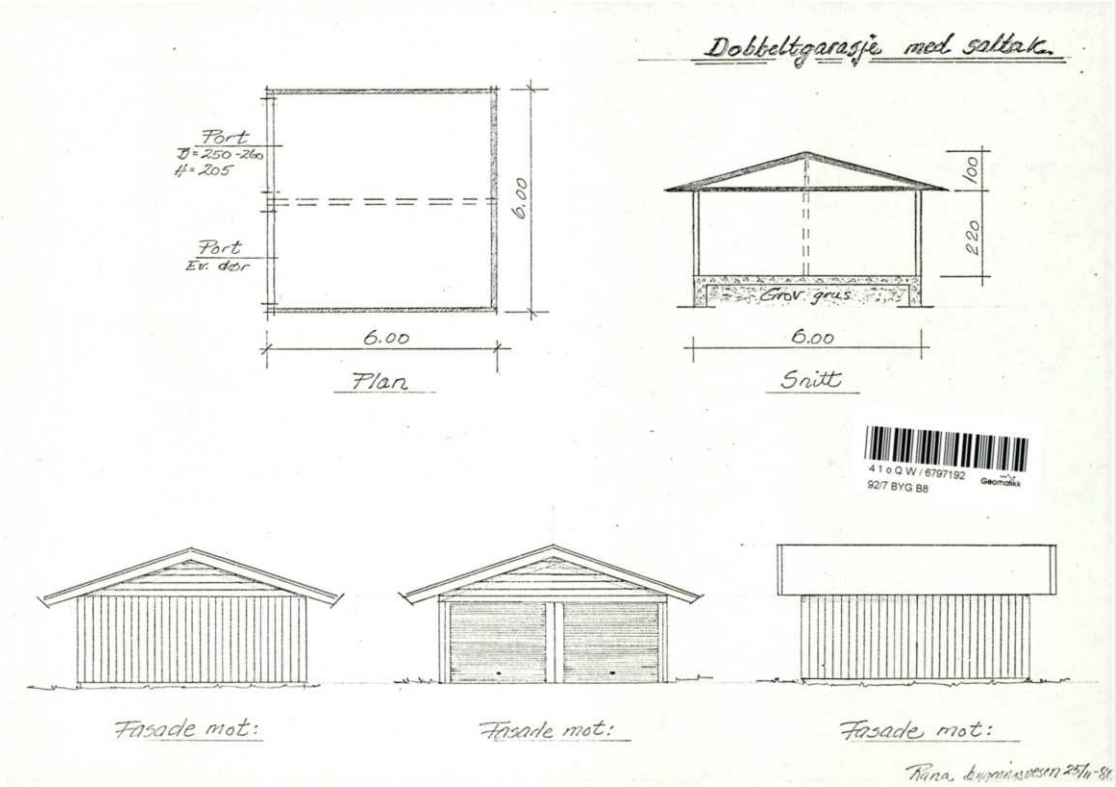
NB! SKJEMA AV DØRER, VINDUER OG SKAP, TEGNING NR 5, OG SKJEMA AV KJØKKEN, TEGNING NR. 6, GJELDER FOR HOVEDTYPEN. VED BRUK AV PLANVARIANTER MÅ BYGGHERREN SELV KORRIGERE DISSE SKJEMAER.

135+

TEGNING NR. 1A

PLANVARIANTER, 1. ETASJE OG KJELLER. 1:100

DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET OSLO 21.4.70



bank ID SIGNERT 07.05.2025
Jensen, Nils Jonny

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

Nils Jonny Jensen

Boligen

Nevermoveien 20
8630 Storforsheia

1833-92/7/0/0

- Boligen ble kjøpt 1978
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Beskrivelse av arbeidet: Etterisolert fem cm yttervegger, Ny bordkledning

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

To vinduer som er punktert

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

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

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

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

mus

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

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av 0vn

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?:** 1989
   Firmanavn: Elektriker privat
   Beskrivelse av arbeidet: ledninger og kontakter
   lyspunkter

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Gang og to soverom

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Generelt

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

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

slitasje

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEI
RANA kommune
gnr. 92, bnr. 7

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 03.06.2025 **Rapportdato:** 10.06.2025 **Oppdragsnr.:** 12315-2284 **Referansenummer:** NQ3713

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

Verdi Eiendomstakst VET.NO

E ENERGIMERKE

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Jørgen Kulstad
jorgen@vet.no
955 55 229

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEI
Gnr 92 - Bnr 7
1833 RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEI
Gnr 92 - Bnr 7
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men det er viktig å merke seg at mange bygningsdeler er av eldre dato. Til tross for jevnlig vedlikehold, som har bidratt til å holde boligen i en tilfredsstillende tilstand, reflekterer flere komponenter boligens alder. Dette gjelder blant annet enkelte elementer som tak, vinduer og enkelte dører, samt tekniske installasjoner som elektriske anlegg og VVS-systemer. Selv om disse delene fortsatt fungerer, kan deres alder innebære at de nærmer seg slutten av sin forventede levetid og snart vil kreve utskifting eller oppgraderinger for å sikre fortsatt funksjonalitet og effektivitet.

Videre kan det estetiske uttrykket og materialvalg være preget av tiden boligen opprinnelig ble bygget eller sist ble renovert. Dette kan bety at enkelte rom og overflater kan virke utdaterte sammenlignet med dagens designstandarder. For potensielle eiere betyr dette at det kan være nødvendig å planlegge for fremtidige investeringer i modernisering
For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med A-profilerte takplater av metall fra byggeår.
Taket ble av sikkerhetsmessige grunner kun besiktiget fra bakkenivå. Dette da det ble vurdert som uforsvarlig å benytte stige til nærmere inspeksjon uten ekstra sikringstiltak. For å gjennomføre en trygg inspeksjon fra stige kreves det at stigen plasseres på fast og jevnt underlag og sikres forsvarlig mot utglidning og velting. Ved arbeid i høyden bør stigen fortrinnsvis festes i bygget og det bør benyttes fallsikringsutstyr dersom høyden overstiger to meter og arbeidet medfører økt risiko.
Renner og nedløp av plast og metall.
To luftehatter på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Yttervegger av bindingsverk av tre, som er isolert med ca. 10 cm isolasjon.
Yttervegger ble i ca. 2015 etterisolert med 5 cm isolasjon. (Totalt 15 cm isolasjon).
Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning.
Deler av bordkledningen er skiftet i ca. 2015.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av armert presenning.
Lufting via raft og via ventil i gavlvegg.
Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon med overliggende sydde matter. Underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen.
Takkonstruksjonen over tilbygget del er gjenbygget og det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Malte vinduer av tre med 2 og 3-lags glass fra byggeår/tilbyggår.
Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2016.
Inngangsdør kjellergang: Dør av tre fra byggeår/tilbyggår.
Biinngangsdør: Dør av tre fra byggeår/tilbyggår.
Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2011.
Utvendig trapp ved inngangspartiet av tre med rekkverk av tre og trappetrinn av strekkmetall.
Strekkmetalltrapp med rekkverk av metall ved terrassedøren.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med belegg.

Vegger er tekket med trepanel, tapet og malte panelplater.

Himlinger er tekket med trepanel og himlingsplater.
Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn.
Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er målt noe forhøyede fuktverdier i konstruksjonen.
Bygningen har blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygget del.
Boligen har innvendige trapper av tre.
Innvendig har boligen lakkerte slette dører og speildører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderommet er fra byggeår, ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med perginol. Gulvet har noe motfall mot sluk.
Elektriske varmekabler i gulvet.
Plastsluk i gulvet.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte profilerte fronter.
Dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt og våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerom
Vegger er tekket med malte plater og er av mur/betong.
Himling er tekket med trepanel.
Gulvet er av malt betong. Gulvet har fall mot sluk.
Plastsluk i gulvet.
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin.
Vaskerommet har naturlig ventilering.
Panelovn montert på vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er ikke etablert tilfredsstillende membran/tettesjik på vaskerommet og våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra 2012 opplyser eier. Kjøkkeninnredningen har normal slitasjegrad.
Laminerte skrog med profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Frittstående hvitevarer.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via kaldloftet.

SPESIALROM Gå til side

Vegger er tekket med tapet.
Gulv er tekket med belegg.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvmontert toalett.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Stråleovn montert på vegg.
Toalettrommet har naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2014, montert i stuen.
Varmtvannsbereder plassert på vaskerommet.
Merke: Oso.
Liter: 281.
Watt: 2000.
Produsert: 2022.
El-skap plassert i gang/tidligere entré.
Skrusikringer og automatsikringer, automatisk måler og ringetrafo.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Varmekabler(Eswa) i gang og soverom i tilbygget del.

El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår/tilbyggår.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser opplyser eier.
Utvendig fuktsikring av grunnmursplast.
Drenering av drenerende masser. Det er ikke etablert dreneringsrør på grunn av manglende høyde for avkast av dreneringsvann opplyser eier.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Kupert/skrått terreng på skogsteigen.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Privat avløp via septiktank med overløp til grøft.
Utvendig vann ledninger er av jernrør og utvendig avløpsrør er av plast.
Gråvann er separert fra kloakken og ledes direkte til bekken.
Septiktanken er av glassfiber.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	285 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	239 m²
Totalpris	2 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

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

Hovedetasje:
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som sov 2, benyttes i dag som en gang.
- Boligen er tilbygget med ny entré, gang, trapperom og 2 soverom. (søknadspliktig endring/tilbygg)

Anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan -/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet.
Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Dobbelgarasje

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

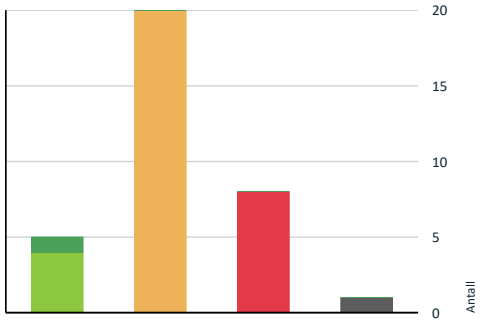
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i hovedsak stemmer med dagens bruk, det bemerkes likevel at garasjen er bygget noe større enn det som er inntegnet på godkjente tegninger.
Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.

Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEI
Gnr 92 - Bnr 7
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

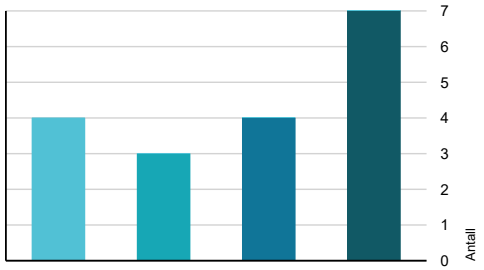
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takrenne mot nord er revet bort av snøen. Eier opplyser at takrenner er plassert noe høyt og at det kan være et problem at takrenner blir ødelagt av snøen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert utettheter i undertak.
Gjennomføringer i undertaket er ikke tilfredsstillende.
Det er registrert spor etter skadedyr/mus.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i etasjeskiller
Gulv mot grunnen er ikke støpt igjen over avløpsrørene.
Det er registrert noe knirk i gulvet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Kjellertrappen mangler rekkverk på den ene siden. Trapper har noe slitasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

El-skap plassert i gang/tidligere entré.
Skrusikringer og automatsikringer, automatisk måler og ringetrafo.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Varmekabler(Eswa) i gang og soverom i tilbygget del.

El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår/tilbyggår.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Avløpet for gråvann ledes direkte ut i terrenget. Det foreligger ikke utslippstillatelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > 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. Vaskerommet har ingen etablert membran/tettesjikt og oppfyller derfor ikke krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist noen glassruter som er punktert.
Enkelte vinduer og beslag er noe utvendig værslitt.
Merk alder på vinduene.
Utvendig omramming/puss rundt enkelte kjellervinduer er skadet.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Dører fra byggeår/tilbyggår er noe utvendig værslitt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.
Noe gjenstående arbeider i biinngangen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Radon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEI
Gnr 92 - Bnr 7
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Boligen har innredede rom/innkledde yttervegger i kjelleren, og det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Enkelte dører subber mot karmen.
Enkelte dører har noe slitasje.
Enkelte dører mangler låsekasse/dørvrider.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er registrert manglende ventilering av det ene soverommet.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe forhøyede fuktverdier i innforede vegger i kjelleretasjen, noe som tyder på at dreneringen har noe begrenset effekt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på septiktanken. Forventet levetid på septiktanker av glassfiber er ca. 25-30 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Ventilasjonskanal har utettheter og er uisolert på kaldloftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

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

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

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



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

Energikarakteren A–G:

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



•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

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

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEI
Gnr 92 - Bnr 7
1833 RANA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på ferdigattest datert 21.08.1978

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder noe eldre standard og oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

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

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Boligen er tilbygget i 1989 opplyser eier. Det foreligger ikke tegninger, brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygget.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med A-profilerte takplater av metall fra byggeår.
Taket ble av sikkerhetsmessige grunner kun besiktiget fra bakkenivå. Dette da det ble vurdert som uforsvarlig å benytte stige til nærmere inspeksjon uten ekstra sikringstiltak. For å gjennomføre en trygg inspeksjon fra stige kreves det at stigen plasseres på fast og jevnt underlag og sikres forsvarlig mot utglidning og velting. Ved arbeid i høyden bør stigen fortrinnsvis festes i bygget og det bør benyttes fallsikringsutstyr dersom høyden overstiger to meter og arbeidet medfører økt risiko.

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Taket ble av sikkerhetsmessige grunner kun besiktiget fra bakkenivå.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast og metall.
To luftehatter på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takrenne mot nord er revet bort av snøen. Eier opplyser at takrenner er plassert noe høyt og at det kan være et problem at takrenner blir ødelagt av snøen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør gjøres tiltak for å senke takrenner slik at snøen ikke river de ned.
Ny takrenne må monteres der det mangler.
Ved montering av snøfangere må det sjekkes at taket er dimensjonert for dette.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Takrenne er revet bort.



Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEI
Gnr 92 - Bnr 7
1833 RANA

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre, som er isolert med ca. 10 cm isolasjon.
Yttervegger ble i ca. 2015 etterisolert med 5 cm isolasjon. (Totalt 15 cm isolasjon).
Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning.
Deler av bordkledningen er skiftet i ca. 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.
Det bør utføres en kontroll av musesperren rundt hele boligen og utføres tettetiltak der mus kan komme seg inn.



Det er montert lusinger mellom overliggere.



Det er montert musesperre.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av armert presenning.
Lufting via raft og via ventil i gavlvegg.
Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon med overliggende sydde matter. Underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen.
Takkonstruksjonen over tilbygget del er gjenbygget og det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utettheter i undertak. Gjennomføringer i undertaket er ikke tilfredsstillende.
Det er registrert spor etter skadedyr/mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskifting av undertak nærmer seg. (kostnadsestimat under punkt for taktekking).
Det må utføres nærme undersøkelser angående eventuelle skader som skadedyr/mus kan ha forårsaket. Behov for utskifting av museskadet isolasjon må påregnes.
Behov for utskifting av isolasjon i tilbygget del kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Gjennomføringer i undertaket er ikke tilfredsstillende.



Det er registrert spor etter skadedyr/mus.

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2 og 3-lags glass fra byggeår/tilbyggår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noen glassruter som er punktert.
Enkelte vinduer og beslag er noe utvendig værslitt.
Merk alder på vinduene.
Utvendig omramming/puss rundt enkelte kjellervinduer er skadet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av vinduer som er punktert må påregnes.
Utskifting av øvrige vinduer bør påregnes på sikt.



Utvendig omramming/puss rundt enkelte kjellervinduer er skadet.



Enkelte vinduer og beslag er noe utvendig værslitt.



Enkelte vinduer og beslag er noe utvendig værslitt.

TG 2 Dører

Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2016.
Inngangsdør kjellergang: Dør av tre fra byggeår/tilbyggår.
Biinngangsdør: Dør av tre fra byggeår/tilbyggår.
Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2011.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEI
Gnr 92 - Bnr 7
1833 RANA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører fra byggeår/tilbyggår er noe utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling av dører fra byggeår bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dører fra byggeår/tilbyggår er noe utvendig værslitt.



Dører fra byggeår/tilbyggår er noe utvendig værslitt.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp ved inngangspartiet av tre med rekkverk av tre og trappetrinn av strekkmetall.
Strekkmetalltrapp med rekkverk av metall ved terrassedøren.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med belegg.

Vegger er tekket med trepanel, tapet og malte panelplater.

Himlinger er tekket med trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.
Noe gjenstående arbeider i biinngangen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting/oppgradering av overflater bør påregnes på sikt.
Gjenstående arbeider må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Glipper i tapet.



Noe gjenstående arbeider i biinngangen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i etasjeskiller
Gulv mot grunnen er ikke støpt igjen over avløpsrørene.
Det er registrert noe knirk i gulvet.

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

Gulv over avløpsrørene bør støpes igjen.
Etterskru gulvbord/gulvplater for å unngå knirk i gulvet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Største målte planavvik er målt i gangen.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEI
Gnr 92 - Bnr 7
1833 RANA

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn.
Pipen ble sist feiet i 2023.
Siste tilsyn i 2021.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er målt noe forhøyede fuktverdier i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Boligen har innredede rom/innkledde yttervegger i kjelleren, og det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Noe forhøyede fuktverdier er målt i forbindelse med hulltaking mot yttervegg.



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

TG IU Krypkjeller

Bygningen har blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har innvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Kjellertrappen mangler rekkverk på den ene siden.
Trapper har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Overflatebehandling av trapper bør påregnes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Trappen har ikke rekkverk på den ene siden.


Trappen har noe slitasje.


Trappen har noe slitasje.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen lakkerte slette dører og speildører.

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

Enkelte dører subber mot karmen.
Enkelte dører har noe slitasje.
Enkelte dører mangler låsekasse/dørvrider.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Låsekasse/dørvrider må monteres.
Overflatebehandling av dører bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Enkelte dører mangler låsekasse/dørvrider.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEI
Gnr 92 - Bnr 7
1833 RANA

Tilstandsrapport

Baderommet er fra byggeår, ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med perginol. Gulvet har noe motfall mot sluk.
Elektriske varmekabler i gulvet.
Plastsluk i gulvet.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte profilerte fronter.
Dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilering.

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

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

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Kontroll av sluk.


Rørgjennomføringer er ikke tilfredsstillende tettet.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt og våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat for utbedringer av våtrommet ligger under punkt for "Generell"

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vegger er tekket med malte plater og er av mur/betong.
Himling er tekket med trepanel.
Gulvet er av malt betong. Gulvet har fall mot sluk.
Plastsluk i gulvet.
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin.
Vaskerommet har naturlig ventilering.
Panelovn montert på vegg.

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

Tilstandsrapport

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Vaskerommet har ingen etablert membran/tettesjikt og oppfyller derfor ikke krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kontroll av fallforhold og sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er ikke etablert tilfredsstillende membran/tettesjik på vaskerommet og våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat for utbedringer av våtrommet ligger under punkt for "Generell"

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2012 opplyser eier. Kjøkkeninnredningen har normal slitasjegrad.
Laminerte skrog med profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Frittstående hvitevarer.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonskanal har utettheter og er uisolert på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjonskanal må utbedres og isoleres på kaldloftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEI
Gnr 92 - Bnr 7
1833 RANA

Tilstandsrapport



Ventilasjonskanal har utettheter og er uisolert på kaldloftet.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vegger er tekket med tapet.
Gulv er tekket med belegg.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvmontert toalett.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Stråleovn montert på vegg.
Toalettrommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert på vaskerommet.

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Inspeksjon av hovedstoppekran.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er registrert manglende ventilering av det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2014, montert i stuen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på vaskerommet.
Merke: Oso.
Liter: 281.
Watt: 2000.
Produsert: 2022.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert i gang/tidligere entré.
Skrusikringer og automatsikringer, automatisk måler og ringetrafo.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEI
Gnr 92 - Bnr 7
1833 RANA

Tilstandsrapport

Varmekabler(Eswa) i gang og soverom i tilbygget del.

El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår/tilbyggår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår/tilbyggår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Samsvarserklæring er ikke fremvist

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring foreligger ikke.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 17.09.2008. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. Det er over 10 år siden siste kontroll og det er heller ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider utført etter 01.01.1999. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført etter 01.01.1999. (TG2)
Kabelinnføringer i sikringsskap er ikke tilfredsstillende tettet. (TG3)
Kabler er ikke tilfredsstillende festet (TG3).

Oppgraderinger av det elektriske anlegget må påregnes ved eventuell oppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.



Kabler er ikke tilfredsstillende festet.



Kabelinnføringer i sikringsskap er ikke tilfredsstillende tettet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser opplyser eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEI
Gnr 92 - Bnr 7
1833 RANA

Tilstandsrapport

Utvendig fuktsikring av grunnmursplast.
Drenering av drenerende masser. Det er ikke etablert dreneringsrør på grunn av manglende høyde for avkast av dreneringsvann opplyser eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe forhøyede fuktverdier i innforede vegger i kjelleretasjen, noe som tyder på at dreneringen har noe begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sørg for tilfredsstillende ventilering av kjelleretasjen for å transportere ut fukt. Ved innredning av kjelleretasjen må det etableres en løsning som er tilfredsstillende med dreneringsrør for bortledning av vann. Hvordan dette kan løses må avklares med fagperson på området. Kostnadsestimat er umulig å fastslå før eventuell løsning er avklart.



Forhøyede fuktverdier er registrert i innforede vegger i kjelleretasjen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



Det er registrert noe sprekkdannelser i grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Kupert/skrått terreng på skogsteigen.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden ved mye nedbør.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Privat avløp via septiktank med overløp til grøft.
Utvendig vann ledninger er av jernrør og utvendig avløpsrør er av plast.
Gråvann er separert fra kloakken og ledes direkte til bekken.

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

Avløpet for gråvann ledes direkte ut i terrenget. Det foreligger ikke utslippstillatelse.

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

Vann fra et vannverk, en brønn, et borehull, en vanntank, en bekk eller liknende som ledes via et rør, en ledning, en hageslange, en takrenne eller lignende inn i bygningen krever utslippstillatelse. Ta kontakt med kommunen vedrørende avløpets lovlighet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Septiktank av glassfiber, gråvann blir ledet direkte til bekken.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.
Eier opplyser at septiktanken er fra ca. 1992.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på septiktanken. Forventet levetid på septiktanker av glassfiber er ca. 25-30 år.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ta kontakt med kommunen vedrørende avløpets lovlighet.
Montering av septiktank med Infiltrasjonsanlegg bør påregnes

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEI
Gnr 92 - Bnr 7
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

239 m²/239 m²

Enebolig: Entré, 5 Gang, Trapperom, 4 Soverom, Toalettrom, Stue/kjøkken, Bad, 2 Uinnredet kjellerrom, 3 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Dobbelgarasje
Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 300 000**

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

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

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

Generell informasjon om markedsprisvurderingen fra takstingeniøren:
Det bemerkes at markedsprisen er vurdert under forutsetningen om at alle bygg på eiendommen er lovlig oppført og lovlig å bruke. Det vil si at det ikke er tatt hensyn til eventuelle manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende. Eventuelle søknadspliktige tiltak som er beskrevet i rapporten og som omhandler eiendommens lovlighet, anbefales å bli ordnet. Det er viktig å merke seg at kostnadene og utfallet av en slik søknadsprosess vil variere fra sak til sak.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nevermoveien 32 ,8630 STORFORSHEIA 90 m² 1964 3 sov	20-02-2025		**2 400 000**		2 400 000	**26 667**
2	Nevermoveien 28 ,8630 STORFORSHEIA 97 m² 1966 2 sov	07-12-2021	1 850 000	**1 630 000**		1 630 000	**16 804**
3	Nevermoveien 15 ,8630 STORFORSHEIA 172 m² 1967 3 sov	28-06-2023	2 000 000	**1 900 000**		1 900 000	**11 047**
4	Nevermoveien 42 ,8630 STORFORSHEIA 192 m² 1964 2 sov	04-05-2025	2 100 000	**1 900 000**		1 900 000	**9 896**
5	Nevermoveien 17 ,8630 STORFORSHEIA 171 m² 1957 5 sov	03-07-2024	1 700 000	**1 650 000**		1 650 000	**9 649**

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

Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEI
Gnr 92 - Bnr 7
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.		6 403
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn:	Kr.		6 993
Tømming av septiktank; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		2 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		43 000
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**70 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 420 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 700 000**
Dobbelgarasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	280 000
Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje	Kr.		**420 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 120 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		850 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**850 000**

Kommentar
Tomteverdien er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også verdifastsetting av skog- og landbruksarealer.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

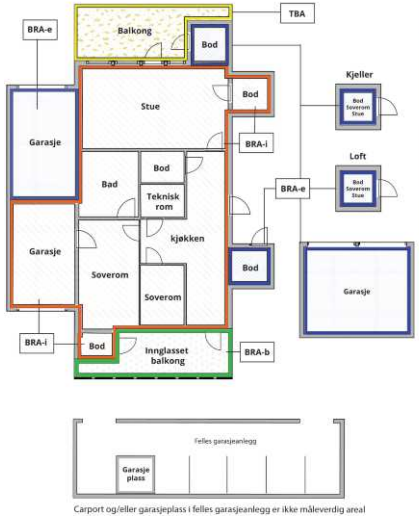
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEI
Gnr 92 - Bnr 7
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	144			144	
Kjeller	95			95	
SUM	**239**				
SUM BRA	**239**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Gang 1, Trapperom, Soverom, Gang 2, Gang 3, Toalettrom, Gang/biinngang, Soverom 2, Stue/kjøkken, Gang 4, Soverom 3, Soverom 4, Bad		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom/gang, Uinnredet kjellerrom 2, Bod, Bod 2, Bod 3, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Hovedetasje:
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som sov 2, benyttes i dag som en gang.
- Boligen er tilbygget med ny entré, gang, trapperom og 2 soverom. (søknadspliktig endring/tilbygg)

Anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan -/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny varmtvannsbereder.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Dobbelgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i hovedsak stemmer med dagens bruk, det bemerkes likevel at garasjen er bygget noe større enn det som er inntegnet på godkjente tegninger.
Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	152	87
Dobbelgarasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Birgit Marie Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	92	7		0	53231.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nevermoveien 20

Hjemmelshaver
Jensen Nils Jonny

Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEI
Gnr 92 - Bnr 7
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nevermoen, ca 4 kilometer vest for Storforshei i Rana kommune. Fra eiendommen er det ca. 25 km. til Mo i Rana
På Storforshei finnes bl.a. barne- og ungdomsskole, barnehage, dagligvarebutikk (Coop) og bensinstasjon.
I området omkring Storforshei er det rike fjell- og naturområder og få kilometer fra Storforshei ligger også ACR - Arctic Circle Raceway - Norges lengste asfaltbane samt riksanlegg for motorsykkelsporten road-racing i Norge.
Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

Adkomstvei

Privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp med septiktank.
Gråvann blir ledet direkte ut i terrenget.
I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse. Dersom det kun slippes ut gråvann, gjelder kravet om tillatelse bare dersom det er innlagt vann. Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg/tank eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs. Til orientering.
Utslippstillatelse foreligger ikke.

Regulering

Id: 6030
Navn: Detaljregulering for E6 Illhøllia N - Tjæraskardet, revidert
Plantype: Detaljregulering
Ikrafttredelse: 28.03.2017

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-formål (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsformål) - for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Tomten består av 4 teiger fordelt på en skogteig, en åker samt noe gressplen rundt boligen, en åker på sørsiden av Nevermoveien og en teig ned mot elven på sørsiden av Saltfjellveien.
Tomten rundt boligen er opparbeidet med plen, busker og gruset gårdsvei.

Kommuneplan

Kommuneplan for Rana (KA2023). Ikrafttredelse 21.06.2023.
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

1963/3358-2/72 04.10.1963
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1833 GNR: 92 BNR: 13
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg

1964/1501-1/72 29.04.1964
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Vegvesenets betingelser vedtatt

1964/3008-2/72 27.08.1964
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1833 GNR: 92 BNR: 18
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om vannrett

1964/3009-2/72 27.08.1964
BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1833 GNR: 92 BNR: 19
Bestemmelse om vannledning

1976/6903-1/72 18.10.1976
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rettighetshaver:Norsk Jernverk as.

1977/2457-1/72 05.04.1977
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rettighetshaver:Norsk Jernverk as.

1980/1669-1/72 12.03.1980
SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/3930-9/72 26.08.1998
** DIVERSE PÅTEGNING
Rettigheter ved skjønn er tiltransportert
STATKRAFT SF org.nr. 962986277

2005/2726-9/72 01.07.2005
** DIVERSE PÅTEGNING
Fritekst ekstrahert
08.08.2018 Arkivref. 18/40129-1
Transportert til Statkraft Energi AS med
organisasjonsnummer 987 059 729
Rettet etter tingl. §18

2011/763269-1/200 22.09.2011
BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1833 GNR: 92 BNR: 29

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1978. Til boligen hører det med en dobbelgarasje.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende spredt småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

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

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker (leca).
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall.

Jord- og skogarealer

VERDIFASTSETTING AV SKOG- OG LANDBRUKSAREALER M.M.:
Med bakgrunn i sammenlignbare landbrukstakster utført i nyere tid i Rana-regionen, justert opp imot dagens KPI-indeks, så har undertegnede takstmann betraktet den "tekniske verdien" på de ulike arealene på følgende måte:
- Fulldyrka jord (9,1 dekar): ca. kr. 2 576,- pr. dekar = kr. 23 442,-
- Skog m/ høy bonitet (9,8 dekar): ca. kr. 837,- pr. dekar = kr. 8 203,-
- Skog m/ middels bonitet (28,2 dekar): ca. kr. 597,- pr. dekar = kr. 16 835,-
- Uproduktiv skog inkl. myr og jorddekt fastmark (2,2 dekar): ca. kr. 119,- pr. dekar = kr. 262,-
SUM kr. 48 742,- avrundet til kr. 50 000,- (denne summen fremkommer som inkludert i tomteverdien).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1976

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass for to biler.

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på byggemelding datert 04.02.1982.

Standard
Garasjen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Garasjen fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Støpt plate og grunnmurer av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall.
Leddporter av tre.
Vinduer av tre

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	03.06.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	03.06.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	113	Nei
Energiattest	10.06.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	26.05.2025	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEI
Gnr 92 - Bnr 7
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 26.05.2025
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 113653**

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEIA.

Navn nettkunde:	JENSEN NILS JONNY
Målernummer:	6970631404414968
Anlegget ble sist kontrollert:	17.09.2008
Kontrollresultat:	Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Grunnkart

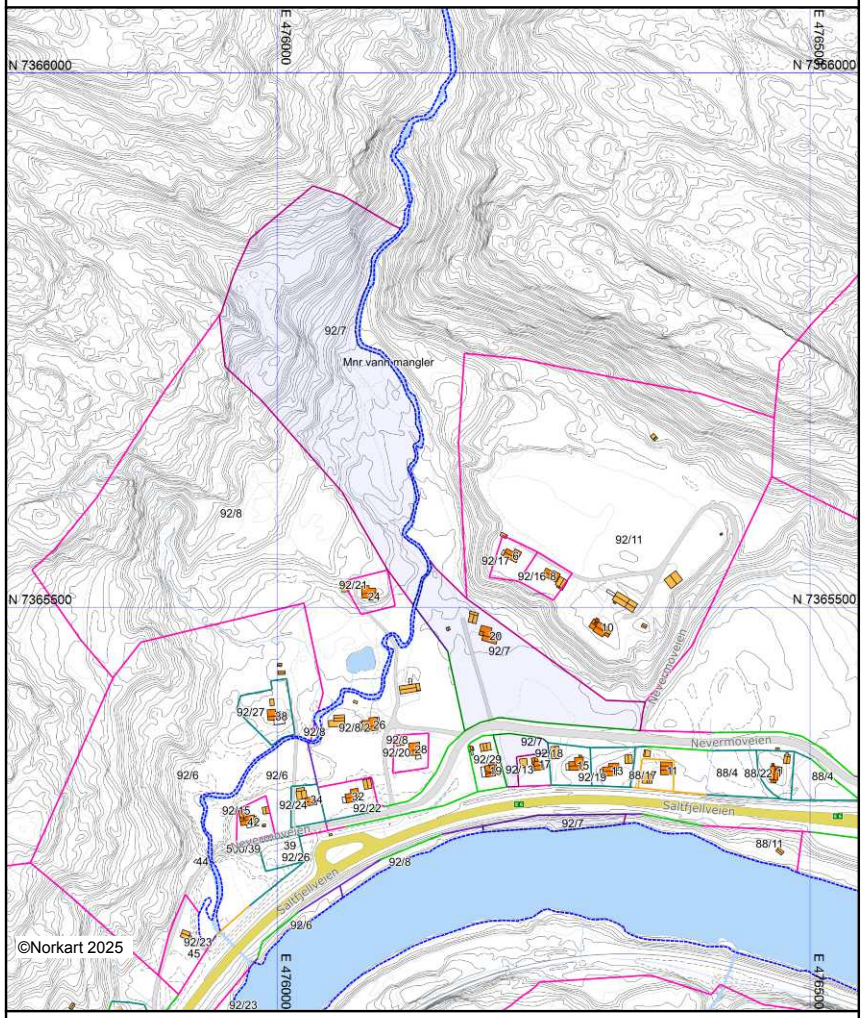
Rana kommune

Eiendom: 92/7
Adresse: Nevermoveien 20
Dato: 07.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33

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



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

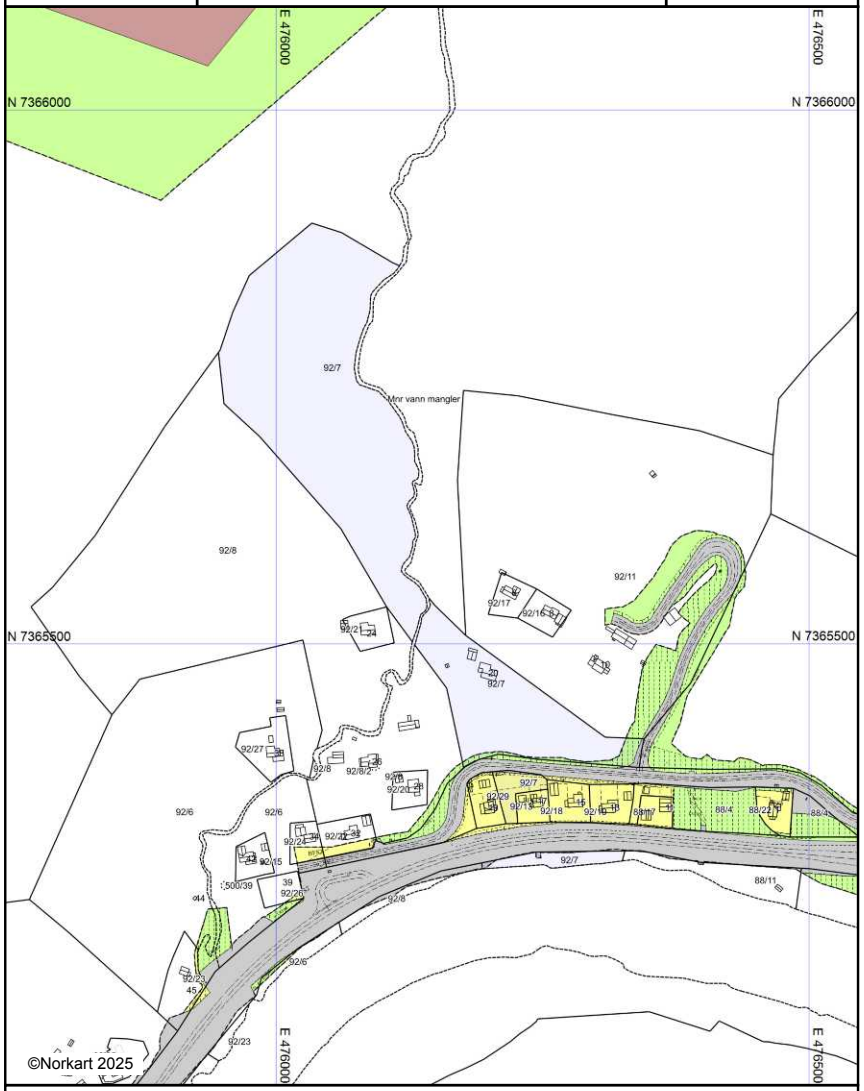
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/7
Adresse: Nevermoveien 20
Dato: 07.05.2025
Målestokk: 1:5000

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 PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Råstoffutvinning
- Veg
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift plantilbehør

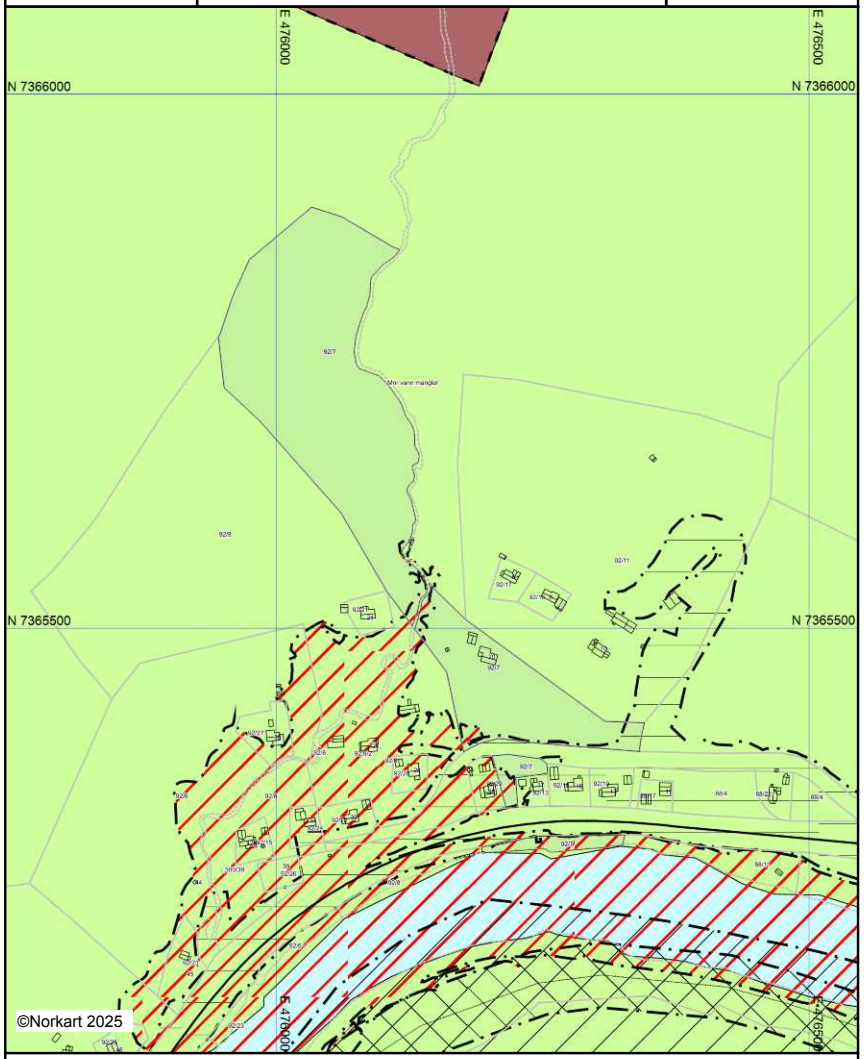
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/7
Adresse: Nevermoveien 20
Dato: 07.05.2025
Målestokk: 1:5000

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.

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 92, Bruksnr 7	**Kommune:**	1833	Rana
Adresse:				
Veiadresse:	Nevermoveien 20, gatenr 1518 8630 Storforsheia	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	601 4	Storforsheia Storforsheia
Oppdatert:	20.05.2020	**Kirkesogn:**	10030302	Nevernes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Østrevolden	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	4
Etableringsdato:	14.05.1923	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	53 231,6 kvm	**Skyld:**	0,10		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.09.2019	Berørt	1833/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	03.03.2020	Berørt	1833/92/5	0,0
			Berørt	1833/92/6	0,0
			Berørt	1833/92/7	0,0
			Berørt	1833/92/8	0,0
			Berørt	1833/92/23	0,0
			Berørt	1833/300/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.09.2019	Berørt	1833/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	04.03.2020	Berørt	1833/88/4	0,0
			Berørt	1833/88/5	0,0
			Berørt	1833/88/11	0,0
			Berørt	1833/92/7	0,0
			Berørt	1833/92/8	0,0
			Berørt	1833/300/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.09.2019	Berørt	1833/88/4	0,0
	Matrikkelført:	04.03.2020	Berørt	1833/88/22	0,0
			Berørt	1833/92/6	0,0
			Berørt	1833/92/7	0,0
			Berørt	1833/92/8	0,0
			Berørt	1833/92/18	0,0
			Berørt	1833/92/19	0,0
			Berørt	1833/92/22	0,0
			Berørt	1833/92/29	0,0
			Berørt	1833/500/49	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.09.2019	Berørt	1833/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	03.03.2020	Berørt	1833/88/4	0,0
			Berørt	1833/88/17	0,0
			Berørt	1833/92/6	0,0
			Berørt	1833/92/7	0,0
			Berørt	1833/92/8	0,0
			Berørt	1833/92/13	0,0
			Berørt	1833/92/18	0,0
			Berørt	1833/92/19	0,0
			Berørt	1833/92/26	0,0
			Berørt	1833/92/29	0,0
			Berørt	1833/300/1	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	15.03.2019	Berørt	1833/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	25.03.2019	Berørt	1833/88/3	0,0
			Berørt	1833/88/3/9	0,0
			Berørt	1833/88/4	0,0
			Berørt	1833/88/5	0,0
			Berørt	1833/88/11	0,0
			Berørt	1833/88/17	0,0
			Berørt	1833/88/18	0,0
			Berørt	1833/92/6	0,0
			Berørt	1833/92/7	0,0
			Berørt	1833/92/8	0,0
			Berørt	1833/92/13	0,0
			Berørt	1833/92/18	0,0
			Berørt	1833/92/19	0,0
			Berørt	1833/300/1	0,0
			Berørt	1833/500/9	0,0
Kartforretning	Forretning:	03.07.2009	Berørt	1833/88/4	0,0
	Matrikkelført:	10.08.2009	Berørt	1833/92/7	0,0
			Berørt	1833/92/19	0,0
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	03.07.2009	Avgiver	1833/92/7	-461,5
	Matrikkelført:	10.08.2009	Berørt	1833/88/4	0,0
			Berørt	1833/92/18	0,0
			Mottaker	1833/92/19	461,5

Kartforretning	Forretning:	03.07.2009	Berørt	1833/88/4	0,0
	Matrikkelført:	10.08.2009	Berørt	1833/92/7	0,0
			Berørt	1833/92/18	0,0
			Berørt	1833/92/19	0,0
			Berørt	1833/300/1	0,0
Kartforretning	Forretning:	03.07.2009	Berørt	1833/92/7	0,0
	Matrikkelført:	10.08.2009	Berørt	1833/92/8	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.07.2009	Avgiver	1833/92/7	-1 367,0
	Matrikkelført:	10.08.2009	Berørt	1833/92/8	0,0
			Mottaker	1833/92/29	1 366,9
Grensejustering	Forretning:	08.11.2002	Avgiver	1833/92/7	-181,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/92/18	181,0
Skylddeling	Forretning:	27.08.1964	Avgiver	1833/92/7	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/92/19	0,0
Skylddeling	Forretning:	27.08.1964	Avgiver	1833/92/7	-1 400,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/92/18	1 400,0
Skylddeling	Forretning:	04.10.1963	Avgiver	1833/92/7	-1 250,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/92/13	1 250,0
Skylddeling	Forretning:	14.05.1923	Avgiver	1833/92/2	-60 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/92/7	60 000,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nevermoveien 20	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	20302291			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	20302283			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskriftsdato: 07.05.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEIA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KA2023
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2033 for Rana
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/7932/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20revidert%2025042025.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 850 m^2 **KPHensynsonenavn** H320 **KPFare** Flomfare
	Delareal 53 230 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** LNFR1
	Delareal 2 375 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	6030
Navn	Detaljregulering for E6 Illhøllia N - Tjæraskardet, revidert
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/5079/6030_bestemmelser_utvidet.pdf
Delarealer	**Delareal** 849 m^2 **Formål** LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag **Feltnavn** LNFR7
	Delareal 944 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 136 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** f_SV2
	Delareal 69 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** o_SV2
	Delareal 88 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** o_SV1
	Delareal 1 234 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BFS4
	Delareal 32 m^2 **RPHensynsonenavn** H410_ **RPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur

RANA KOMMUNE
Plankontoret

PlanID
6030

Plan vedtatt
28.03.2017

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR E6 ILLHØLLIA N – TJÆRASKARDET, REVIDERT

Plan datert: 08.04.2016 Bestemmelser datert:
Sist revidert: 10.02.2017 Sist revidert: 10.02.2017

21.08.2017 Vedtatte bestemmelser er utvidet med opplysningene ovenfor (navn, planID osv).

§ 1.0 Formål
Detaljreguleringsplanen skal legge til rette for bygging av ny E6, samt sikre fremtidig arealdisponeringen rundt ny E6.

§ 1.1 Planavgrensning
Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med PlanID 6030, sist revidert 10.februar 2017 i målestokk 1:2000. Planens avgrensning er fra Illhøllia til Tjæraskaret.

§ 1.2 Planområdets arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder
Området reguleres til følgende arealformål, henssynssoner og bestemmelsesområder, jfr plan- og bygningsloven §§ 12-5, 12-6 og 12-7:

§ 12-5 nr. 1 Bebyggelse og Anlegg
- Boligbebyggelse (B)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Forretning (BF)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (o_TJ)
- Fritids- og turistformål (BFT)
- Industri (I)
- Forretning/kontor/industri (FKI)

§ 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg – (o_SV for offentlig veg, f_SV for felles veg og SV for privat veg)
- Gang- og sykkelveg (o_GS)

§ 12-5 nr. 3 Grønnstruktur
- Friområde

§ 12-5 nr. 5 Landbruks-, natur-, og friluftsformål samt reindrift
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

§ 12-5 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 12-6 Hensynssoner
- Sikringssone - Frisikt
- Faresone - Høyspenningsanlegg – sonen angir fare H370
- Infrastruktursone – krav vedrørende infrastruktur
- Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

§ 12-7 Bestemmelser
- Anlegg og Riggområde (#)
- Støyvoll

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.0 Der ikke annet er vist i plankartet gjelder veglovens § 29 om byggegrensen 50 m fra senterlinje riksveg. Forbudet gjelder ikke bygg i tilknytning til veganlegget.

§ 2.1 Bussholdeplasser skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

§ 2.2 Kommer det fram gjenstander eller spor etter menneskelig aktivitet ved gravearbeid som omfattes av kulturminnelovgivningen skal arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune, kulturetaten.

§ 2.3 Miljøverndepartementets retningslinjer for arealbruk i støyutsatte områder (jfr. rundskriv T-1442) skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen.

Følgende støytiltak reguleres i denne planen:
- Voll mellom profil 10010-10380
- Voll mellom profil 12100-12930
- Betongrekkverk med skjerm mellom 13300-13370 med samlet høyde 2,5 meter
- Voll mellom 13370 – 13550 i 2 meters høyde.

For eiendommer med utendørs oppholdsareal som etter de fastlagte tiltakene likevel får et støynivå som overskrider de anbefalte støygrensene til rundskriv T-1442, skal det gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføringen av byggeplanen, dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille kravene til støynivå på uteplass (Lden 55 dB) eller kravene til innendørs støynivå (NS 8175).

Før ny E6 kan tas i bruk skal støyskjerming være etablert.

§ 2.4 De deler av eksisterende E6 som ikke tjener noe formål skal fjernes og området revegeteres til landbruksformål samtidig som veganlegget ferdigstilles.

§ 2.5 Geotekniske tiltak oppsummert i pkt. 10 s.16 («Oppsummering og arbeidsrekkefølge») og i «Beregningshefte P3-1 pkt. 9 s. 9 og 10 («Oppsummering og rekkefølge») i geoteknisk prosjekteringsrapport Illhullia – Tjæraskaret (datert 01.07.2016) skal følges.

§ 2.6 Det er igangsatt ytterligere vurderinger av forholdet til erosjon som følge av utfylling i Ranaelva nærmere. Eventuelle avbøtende tiltak (sikringstiltak) gjennomføres senest før trafikk settes på vegen.

Erosjonssikringen skal utformes på en slik måte at denne ikke vil komme i konklikt med gyteområder for anadrom fisk. Dette skal særlig ivaretas i forhold til fyllingen i o_V1, jf. reguleringsbestemmelsenes § 6.1.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Boligbebyggelse (B og BFS)

§ 3.1.1 BYA skal ikke overstige 30 % av regulert tomt.

§ 3.1.2 Gesims-/mønehøyde skal ikke overskride 6,5/8,5 m.

§ 3.1.3 Søknad om byggetillatelse skal inneholde utomhusplan i målestokk 1:200 (eller i annen hensiktsmessig målestokk) som nøyaktig viser:
- bebyggelsens plassering
- areal for uteopphold/lek (eks bord, benker, lekeapparat)
- gang- og kjøremønster
- parkering og biloppstilling
- snumulighet for bil på egen tomt og siktlinjer i avkjørsel
- forming av terrenget (høydeangivelser samt gamle og nye høydekoter) og eventuelle forstøtningsmurer
- innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus
- håndtering av overflatevann
- plassering og utforming av avfallsanlegg
- areal for snølagring
- vegetasjon (eksiterende trær/busker/bed som skal ivaretas og nye trær/busker/bed som skal beplantes)
- andre forhold og element som har betydning for det regulerte formålet og kvaliteten i prosjektet og/eller i forhold til omgivelsene.

For mindre byggetiltak kan en lavere detaljeringsgrad vurderes.

§ 3.1.4 Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt for 2 biler pr. bolig. Situasjonsplanen skal vise 1 dobbeltgarasje pr. tomt. For hver utendørs biloppstillingsplass skal det beregnes 18 m^2.

§ 3.1.5 Ved nyanlegg eller hovedombygging av bolighus skal disse plasseres slik at det er minimum 100 m^2 sammenhengende uteoppholdsareal på bakkeplan skjermet fra E6 av bygninger eller støyvoll/-mur.

§ 3.1.6 De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis universell utforming i henhold til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

§3.2 Forretning (F)

§ 3.2.1 BYA skal ikke overstige 33 % av regulert tomt.

§ 3.2.2 Gesimshøyde skal ikke overskride 7,5 m.

§ 3.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (o_TJ)
Arealet er innregulert grunnet behov for midlertidig anleggsområde. Se reguleringsbestemmelser i tilstøtende plan.

§ 3.4 Fritids- og turistformål (BFT)
Arealet er innregulert grunnet behov for midlertidig anleggsområde. Se reguleringsbestemmelser i tilstøtende plan.

§ 3.5 Industri (I)
Arealet er innregulert grunnet behov for midlertidig anleggsområde.

§ 3.6 Forretning/kontor/industri (FKI)

§ 3.6.1 BYA skal ikke overstige 30 % av regulert tomt.

§ 3.6.2 Gesimshøyde skal ikke overskride 7,5 m.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Generelt

§ 4.1.1 Vegfyllinger skal slakes ut mot overflatedyrka mark.
Vegfyllinger skal slakes ut til minimum 1:7 og revegeteres tilsvarende tilstøtende areal alle steder hvor det er overflatedyrka mark.

§ 4.1.2 Matjord.
All matjord skal tas vare på og benyttes til opparbeidelse av overflatedyrka jord eller utslaking av vegfyllinger jfr. § 4.1.1. Eventuell matjord som ikke benyttes innen denne parsellen kan benyttes på nydyrkningsareal på parsellene fra Strandjord til Raufjellforsen.

§ 4.1.3 Justeringer i byggeplanfase.
Om det i byggeplanen skulle vise seg at det er formålstjenlig å gjøre små justeringer av senterlinje og vegskulder innen samferdselsformålet ansees det ikke å være i strid med planen. Rana kommune skal orienteres om eventuelle justeringer.

§ 4.2 Offentlige veger

§ 4.2.1 Offentlig veg o_SV1
Formålet omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, avkjørsler, busslommer, stopplasser, grøft- og skråningsareal, bruer, undergang, rekkverk, støttemurer, støytiltak, rasvoller og andre anlegg som naturlig tilhører ny veg. Hele eller deler av private veger kan også ligge innenfor området.

Arealet kan benyttes som rigg og midlertidig deponiområde under anleggsperioden. Vegbyggingsmaterialer kan hentes fra området. Etter endt anleggsperiode skal området opparbeides i tråd med vegvesenets håndbøker.

§ 4.2.2 Offentlig veg o_SV2, o_SV3, o_SV4, o_SV5, o_SV6 og o_SV7
Formålet omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, grøft- og skråningsareal og andre anlegg som naturlig tilhører veg.

Arealet kan benyttes som rigg og midlertidig deponiområde under anleggsperioden. Vegbyggingsmaterialer kan hentes fra området. Etter endt anleggsperiode skal området opparbeides i tråd med vegvesenets håndbøker.

§ 4.3 Felles private og private veger

§ 4.3.1 Privat veg SV1
Området reguleres som privat veg for Gnr. 92/1

§ 4.3.2 Privat veg SV2
Området reguleres som privat veg for Gnr. 87/1

§ 4.3.3 Privat veg SV3
Området reguleres som privat veg for Gnr. 87/16. Gnr. 87/1 kan benytte avkjørsel for å komme seg til SV2.

§ 4.3.4 Privat veg SV4
Området reguleres som privat veg for Gnr. 87/1

§ 4.3.5 Felles privat veg f_SV2
Området reguleres som felles privat veg for Gnr.92/11, Gnr. 92/16 og Gnr. 92/17.

§ 4.3.6 Felles privat veg f_SV3
Området reguleres som felles privat veg for Gnr. 88/3, Gnr. 88/20 og Gnr. 88/21.

§ 4.3.7 Felles privat veg f_SV4
Området reguleres som felles privat veg for Gnr. 87/1 og Gnr. 87/202

§ 4.3.8 Felles privat veg f_SV5
Området reguleres som felles privat veg for Gnr. 87/1, Gnr. 87/12, Gnr. 87/181, Gnr. 87/1/151 og Gnr. 87/214

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 5.1 Arealene reguleres til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR).

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 6.1 Arealet reguleres til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_V1). «Gytefylling» skal være opparbeidet i tråd med Sweco rapport 22592001: «Fylling i Ranelva ved Rognlia – vurdering av potensial for anadrom fisk og forslag til kompenserende tiltak.» før ny E6 tas i bruk.

§ 7 HENSSYNSSONER

§ 7.1 Høyspenningsanlegg (H370)
Arealene reguleres til faresone høyspenningsanlegg.

§ 7.2 Sikringssone – frisikt (H140)
Arealet reguleres til frisiktsone.

§ 7.3 Infrastruktursone (H410)
Arealet reguleres til infrastruktursone.
Vegeier har rett til å drive vedlikehold i areal regulert til infrastruktursone slik at områdenes funksjon i dreneringssystemet kan opprettholdes.

§ 7.3 Bevaring av kulturmiljø (H570)

§ 7.3.1 Arealet reguleres til bevaring av kulturmiljø.

§ 7.3.2 Bygninger tillates ikke revet eller flyttet.

§ 7.3.3 Eksteriør skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse.

§ 7.3.4 Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre Materialer skiftes ut. Er utskifting nødvendig, skal kopier være mest mulig nøyaktige.

§ 7.3.5 Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates hvis dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

§ 7.3.6 Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og utføres i samråd med regional kulturminnemyndighet.

§ 7.3.7 Regional kulturminnemyndighet er høringsinstans i byggesaker som berører hensynssonen.

§8 RIGG- OG ANLEGGSOMRÅDER

#1 Arealet kan benyttes som midlertidig rigg- og anleggsområde i forbindelse med bygging av ny E6 med tilhørende rasvoller. Området kan også benyttes som deponi.

#2 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med plassering av fylling i Ranelva og ved opparbeidelse av nytt gyteområde i Ranelva.

#3 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#4 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#5 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#6 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling.

#7 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med etablering av drenering i området.

#8 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#9 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#10 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av f_SV2 og o_SV2.
Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#11 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av f_SV2, o_SV2 og støyskjerm mellom ny E6 og nærliggende bebyggelse.

Nødvendige skjæringer og fyllinger (inkludert støyskjerm) kan ligge innenfor dette arealet.

#12 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av f_SV2 og o_SV2. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#13 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#14 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av o_SV2. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#15 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av o_SV2. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#16 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av o_SV2. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#17 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#18 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#19 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde. Berøring av kantvegetasjon ned mot Ranelva skal i størst mulig grad unngås.

#20 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med etablering av vegfylling.

#21 Areal langs o_SV3, o_SGS2 og f_SV3 kan benyttes som midlertidig anleggsområde. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#22 Areal langs o_SV3, o_SGS2 og f_SV3 kan benyttes som midlertidig anleggsområde. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#23 Areal langs o_SV3, o_SGS2 og f_SV3 kan benyttes som midlertidig anleggsområde. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#24 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde og deponiområde.

#25 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#26 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med permanent deponering av masser, etablering av helhetlig dreneringsanlegg og etablering av støyskjerm mellom ny E6 og nærliggende bebyggelse.

#27 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde og permanent deponi.

#28 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde og permanent deponi.

#29 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde og permanent deponi.

#30 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde ved bygging av ny rundkjøring.

#31 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde ved bygging av ny rundkjøring.

#32 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde ved bygging av ny rundkjøring.

#33 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde ved bygging av ny rundkjøring.

#34 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av f_SV4. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#35 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av o_SV7.

#36 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av o_SV7. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#37 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av f_SV4. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

#38 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#39 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#40 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#41 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#42 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.

#43 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med bygging av SV2. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

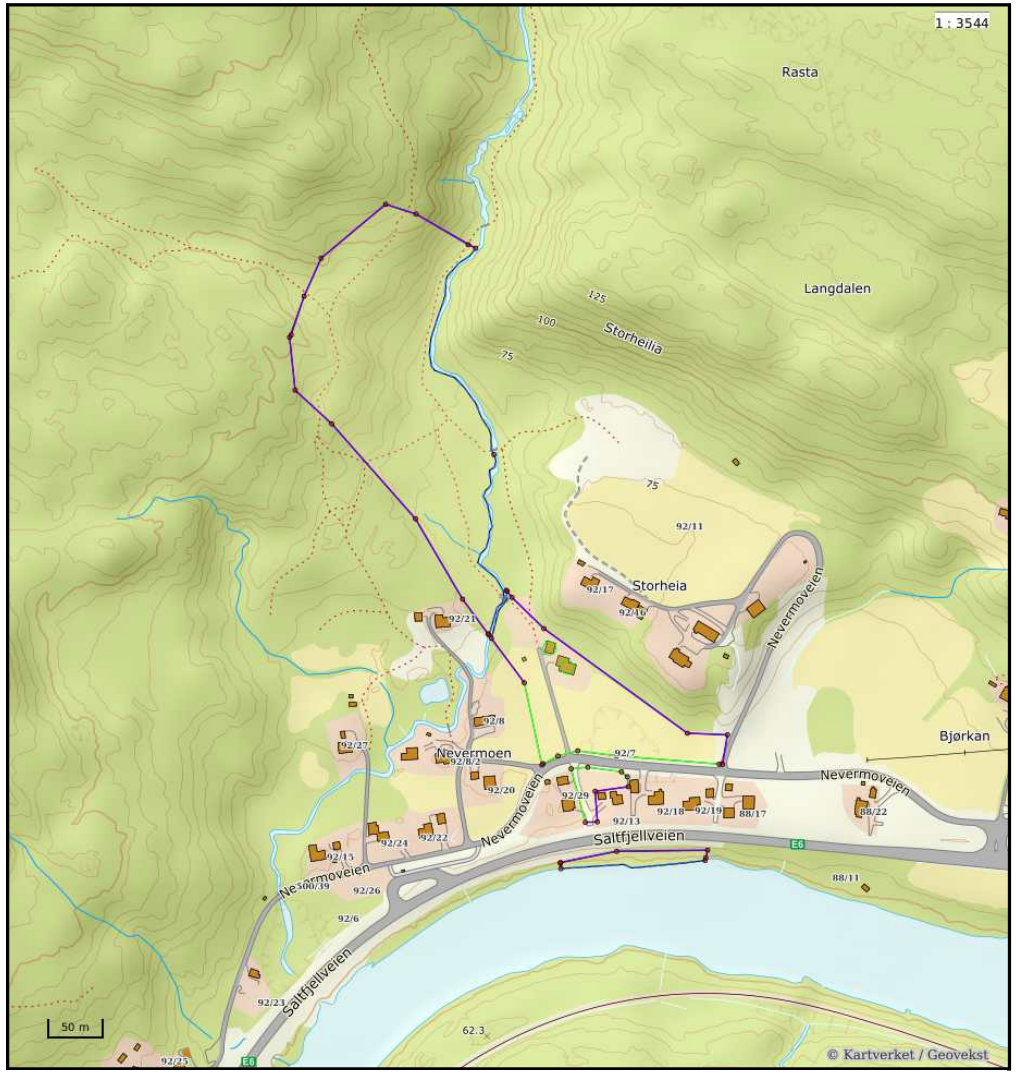
Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt av
Rana kommunestyre i møte 28.03.2017

Jan Erik Furunes
Teknisk sjef

Matrikkelkart

Kommune	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Rana	1833	92	7	0	0

Oversiktskart

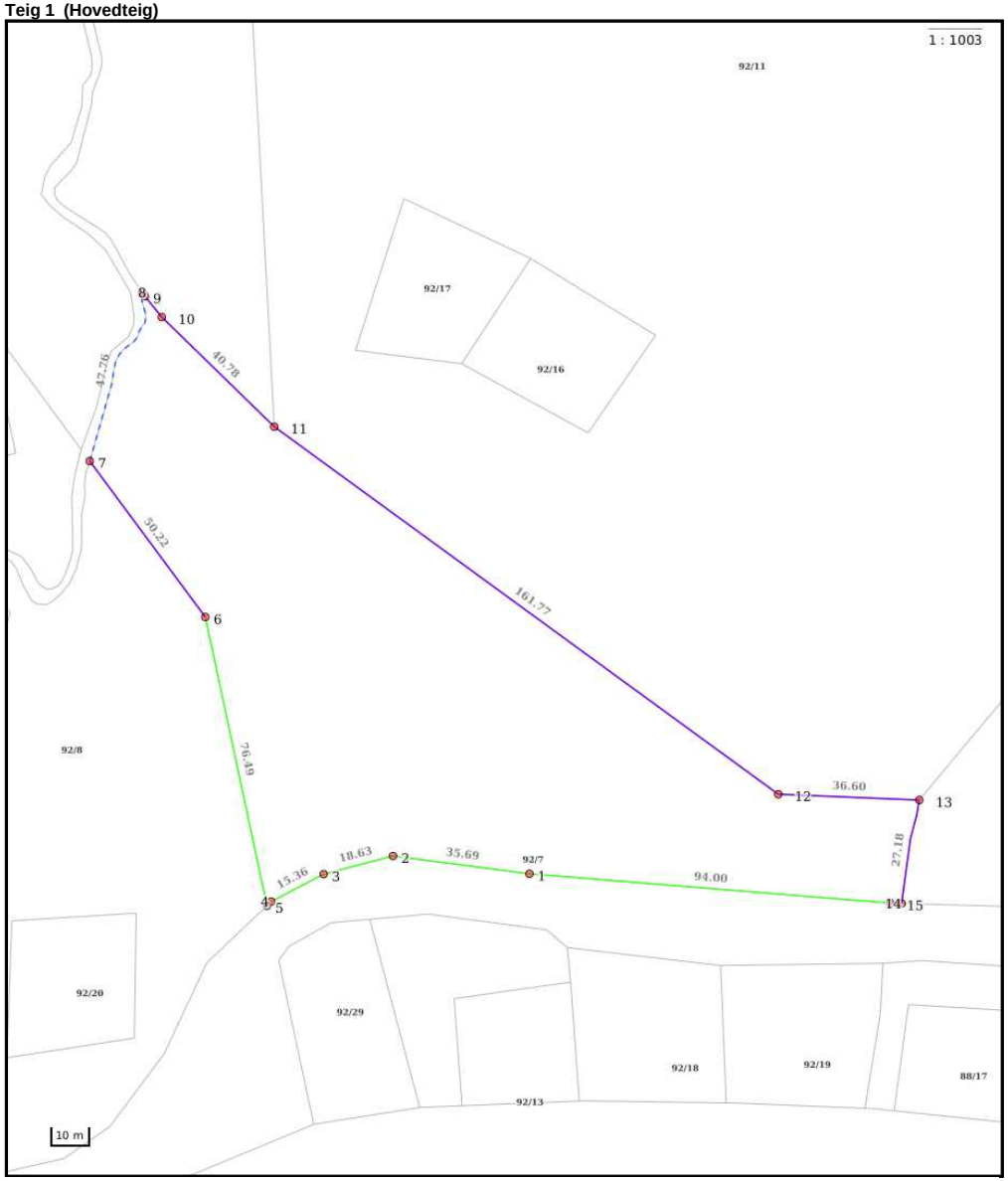


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

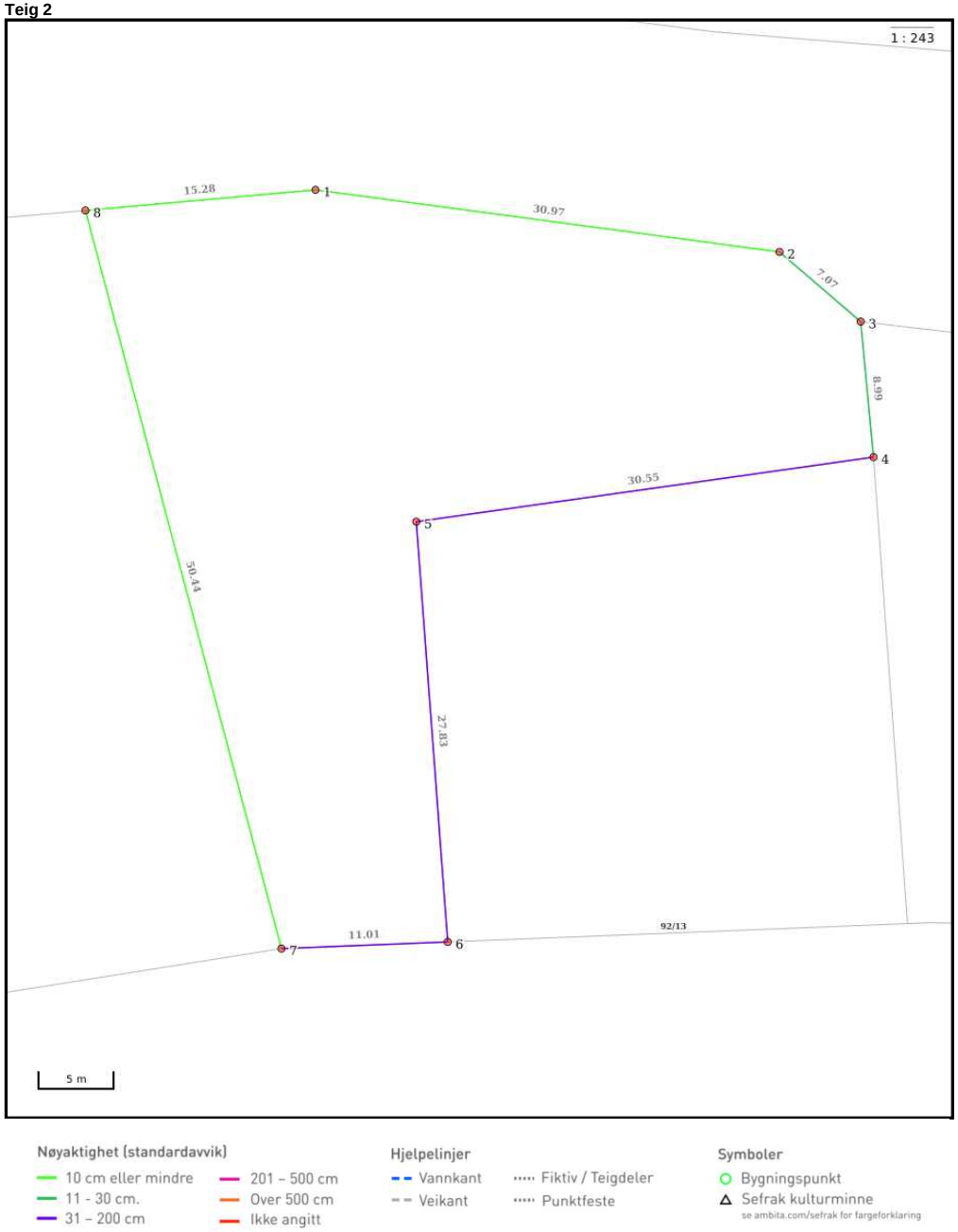
Areal: 13 144,30m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 365 392,22	476 244,14	35,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 365 396,78	476 208,74	18,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 365 392,11	476 190,70	15,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 365 384,98	476 177,10	1,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 365 383,94	476 176,00	76,49m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	7 365 458,73	476 159,97	50,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Kors
7	7 365 499,05	476 130,03	47,76m	Digitalt stereoinstrument	36		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
8	7 365 542,84	476 143,61	1,23m	Digitalt stereoinstrument	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 365 541,84	476 144,33	6,92m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 365 536,43	476 148,65	40,78m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
11	7 365 508,02	476 177,90	161,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	7 365 412,80	476 308,68	36,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
13	7 365 411,26	476 345,25	27,18m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	7 365 384,50	476 340,71	2,88m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
15	7 365 384,58	476 337,83	94,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2



Areal og koordinater

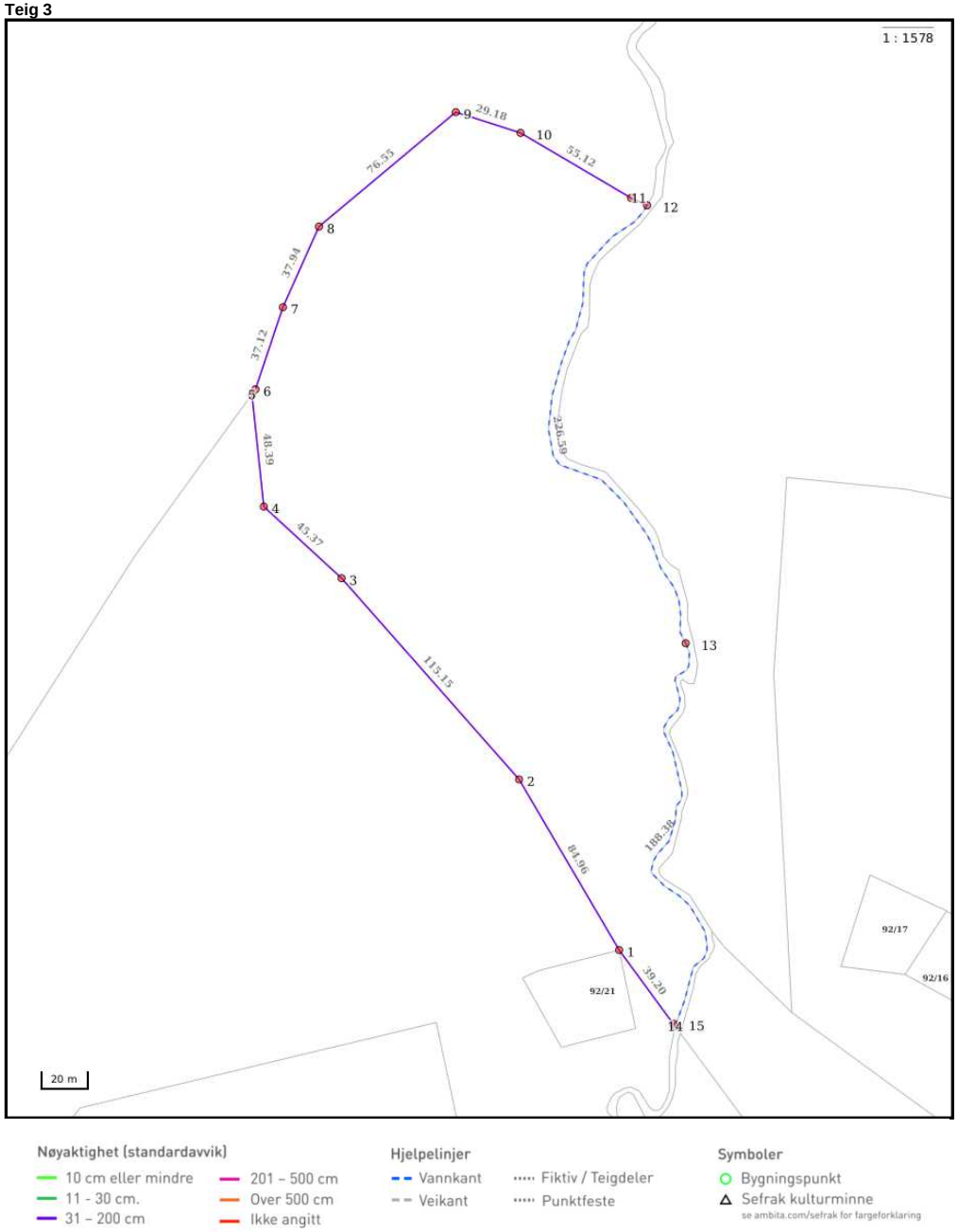
Areal: 1 287,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 365 381,77	476 217,89	30,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 365 377,67	476 248,59	7,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 365 373,07	476 253,96	8,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 365 364,12	476 254,81	30,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 365 359,86	476 224,56	27,83m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
6	7 365 332,11	476 226,64	11,01m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	7 365 331,67	476 215,64	50,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 365 380,41	476 202,67	15,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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

Teig 3



Areal og koordinater

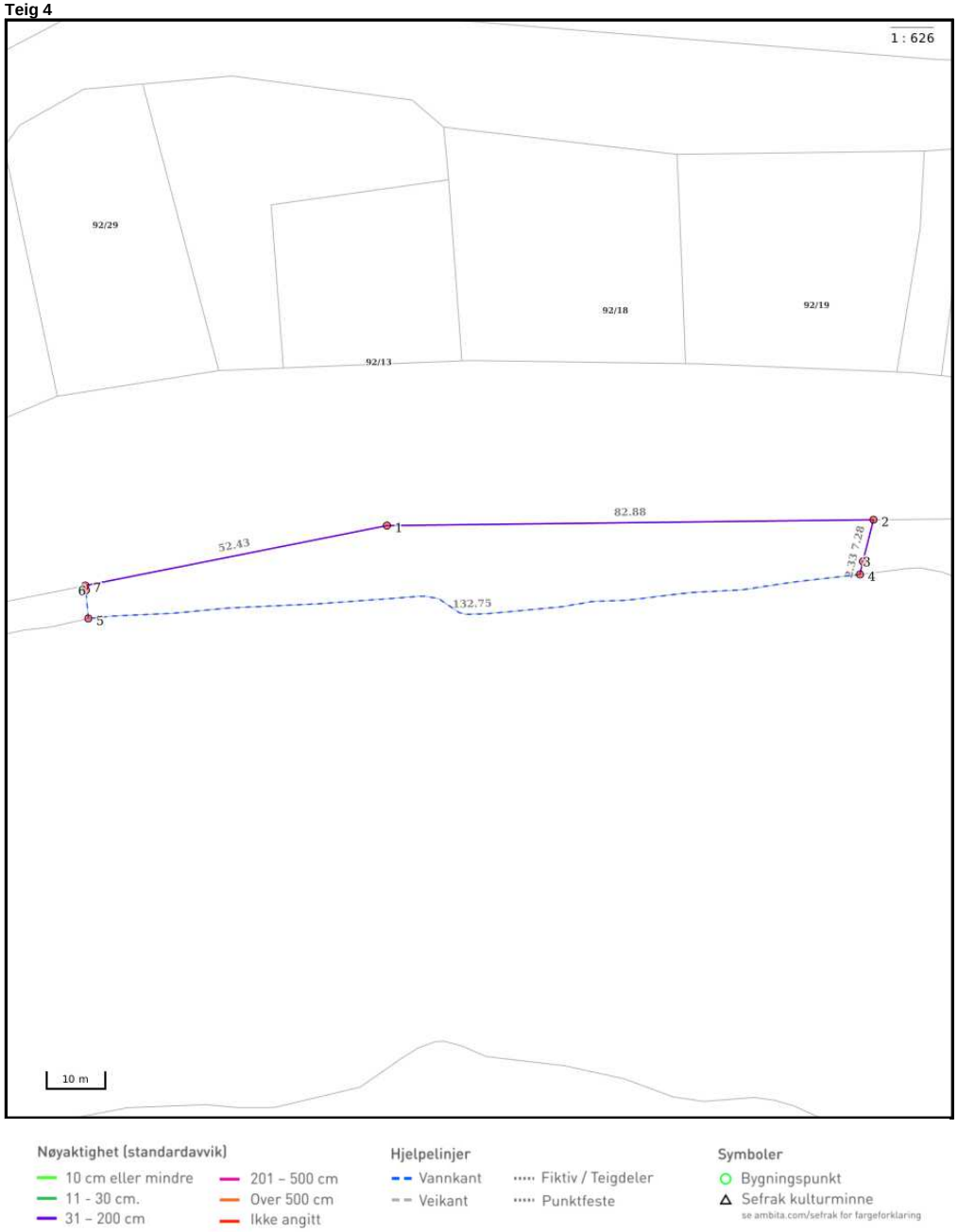
Areal: 37 318,30m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 365 534,76	476 103,67	84,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
2	7 365 608,03	476 060,66	115,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
3	7 365 694,34	475 984,44	45,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
4	7 365 725,02	475 951,02	48,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
5	7 365 773,13	475 945,85	2,66m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
6	7 365 775,29	475 947,41	37,12m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
7	7 365 810,50	475 959,15	37,94m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
8	7 365 845,09	475 974,74	76,55m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
9	7 365 894,17	476 033,48	29,18m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
10	7 365 885,31	476 061,28	55,12m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
11	7 365 857,39	476 108,81	7,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	7 365 854,22	476 115,69	226,59m	Stereoinstrument	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
13	7 365 666,40	476 132,31	188,38m	Stereoinstrument	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
14	7 365 502,12	476 127,76	1,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
15	7 365 503,22	476 126,94	39,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 4



Areal og koordinater

Areal: 1 481,50m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 365 305,27	476 244,34	82,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 365 306,27	476 327,21	7,28m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	7 365 299,21	476 325,42	2,33m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	7 365 296,95	476 324,85	132,75m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
5	7 365 289,49	476 193,44	4,81m	Digitalt stereoinstrument	50		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
6	7 365 294,27	476 192,95	0,80m	Digitalt stereoinstrument	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 365 295,07	476 192,91	52,43m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 07.05.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEIA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Slam	622,50 kr
Vann	4 871,28 kr
Sum	**5 493,78 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann	1 Stk	1 923,75 kr	1/1	0 %	1 923,75 kr	480,94 kr
Tilsyn avløpsanlegg	1 stk	800,00 kr	1/1	0 %	800,00 kr	200,00 kr
Vanngeb areal	150 M2	24,53 kr	1/1	0 %	3 678,75 kr	919,69 kr
				Sum	**6 402,50 kr**	**1 600,63 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.05.2025

Rana kommune

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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEIA								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Ingen informasjon funnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Dato: 07.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	**92**	Bnr:	**7**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Nevermoveien 20, 8630 STORFORSHEIA**						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Elementskorstein	Aktiv	1	4 år	2023	2023

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

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	10 år	2021	2021

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

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist

Gebyr for feiing og tilsyn

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

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2025):

Feiing: kr. 761 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 899 pr. bruksenhet.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring fyringsanlegg som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana *13.05.2025*

Kommune:	1833	**Gnr:**	92	**Bnr:**	7	**Fnr:**	0	**Snr:**	0
Eiendom/gate:	Nevermoveien 20								

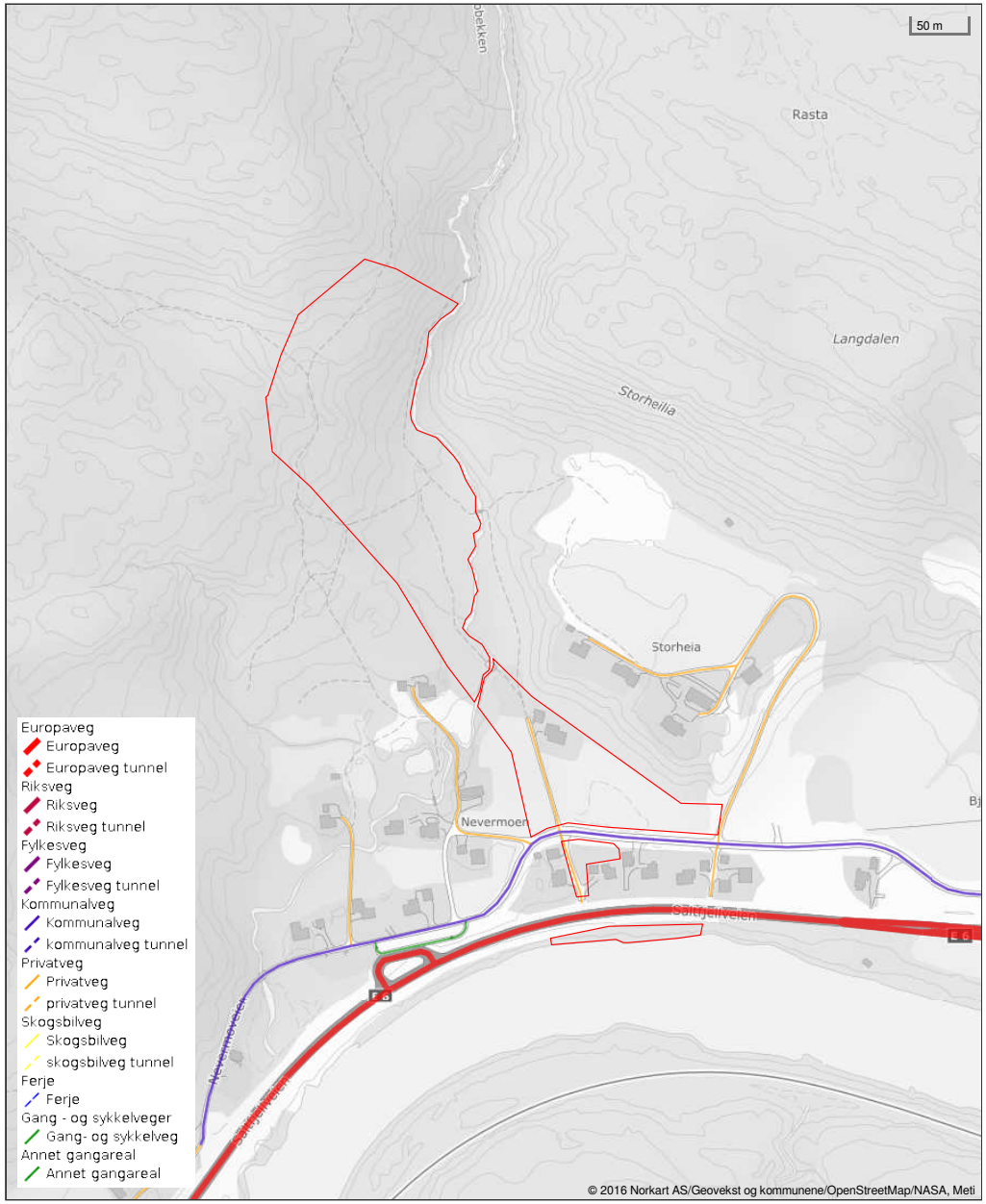
Bestilt produkt Årsgebyr renovasjon/septik

BESKRIVELSE		**RENOVASJON**
Type abonnement	1 x	Husholdningsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		6 811
Antall terminer		4
Fakturert t.o.m		30.06.2025

BESKRIVELSE	**SEPTIK**
Type abonnement/tank	Tank opp til 4 m3
Gebyr pr.tømming inkl. mva	4 002
Siste tømming	15.07.2024
Tømmefrekvense	2-årlig

Utskriftsdato: 07.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 92/7//



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

RANA KOMMUNE
MO I RANA

BYGNINGSSJEFEN

41 o Q Y / 6797194
92/7 BYG B1
Geomatikk

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr 1)

Arbeidssted	Nevermoen
Arbeidets art	Ombygging
Bygningens art	Våningshus
Byggherre	Nils J. Jensen
Byggemelder	- " -
Ansvarshavende	- " -

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig kontroll.
Ved avsluttende kontroll er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader: Innflytting/brukstillatelse er ikke tidligere utstedt.

Gjenpart:
Ingeniørvesenet, her
Kemneren Kom.kass., her

Rana bygningsvesen den 21/8-1978.

Bjarne Østerdal

41oQU/6797190 Geomatikk
92/7 BYG B2

Bygn.ark
EE/DS

Nils Jonny Jensen
8630 Storforshei

BYGGETILLATELSE FOR GARASJE

Det vises til Deres søknad datert 4.2.82 angående ovennevnte sak, og med dette godkjennes søknaden med tegningen.

RANA BYGNINGSVESEN, den 11. mai 1982

Frits Moen
bygningssjef

Erik Eriksen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/763269/200
Uthentet 2025-05-08 10:30

Rekvirent iht. følgebrev/~~rekvirent ikke oppgitt~~
979 153 530
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Undertegnede, Nils Jonny Jensen

hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr. 92, bnr. 7 i Rana kommune

gir herved adkomst rett over sin eiendom til

~~hjemmelsinnehaver til~~ eiendommen gnr. 92, bnr. 29 i Rana kommune og skal følge eiendommen.

Denne erklæringen skal tinglyses på begge ovennevnte eiendommer.

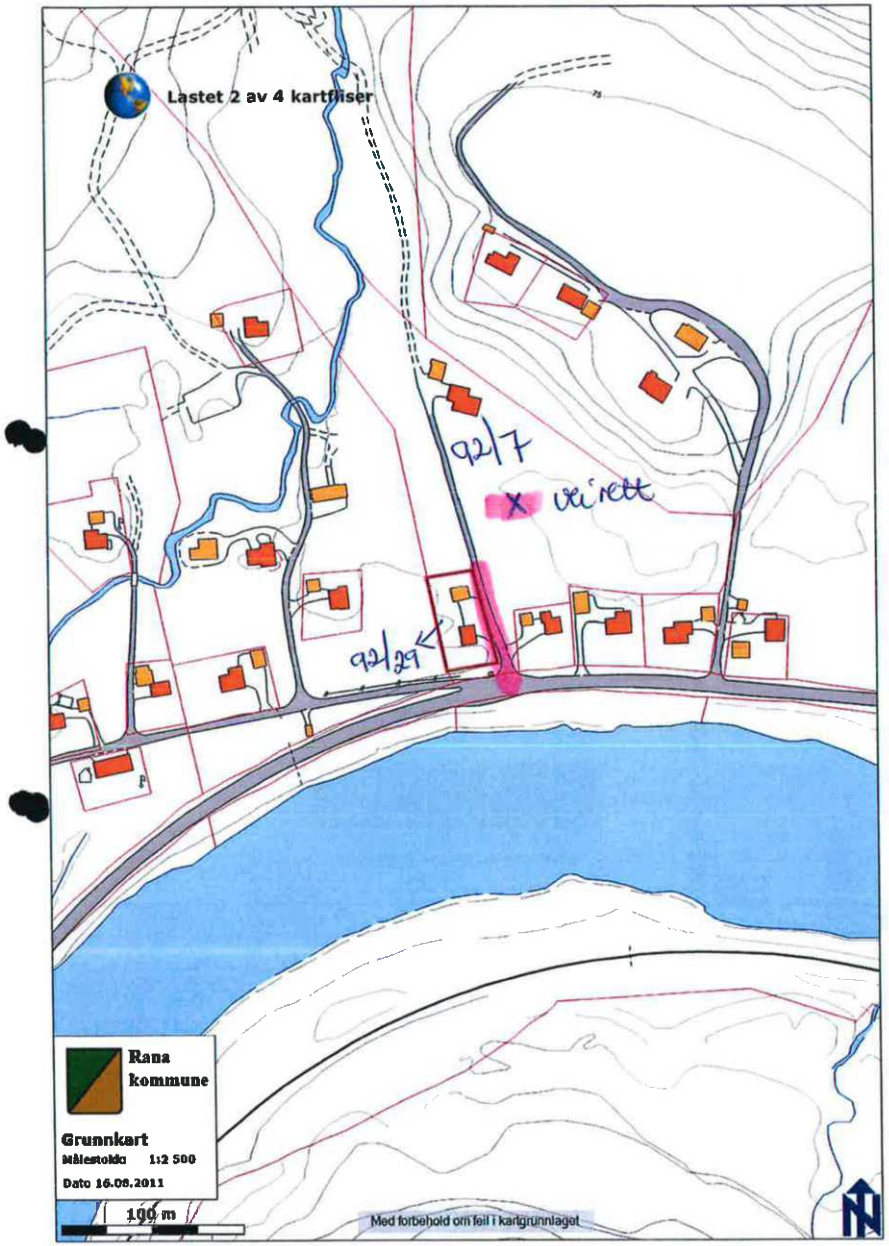
Sted/dato Mo, 7/9-11 Sted/dato:

Underskrift:

Hjemmelsinnehaver til gnr. 20, bnr. 7 i Rana

Nils Jonny Jensen
fr. 241147 [redacted]

Doknr: 763269 Tinglyst: 22.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rana kommune

Når det mangler ferdigattest

– hvordan avslutte gamle byggesaker?

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

Byggesøknader som er sendt inn før 1. januar 1998

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

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

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

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

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

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

Har kommunen gitt en midlertidig brukstillatelse?

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

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

Har kommunen gitt både rammetillatelse og igangsettingstillatelse?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Revidert 9. mai 2023

Rana kommune

Bygningsdokumenter

Generell informasjon om bygningstegninger levert ut av kommunen

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

Huskeliste for kontroll av bygningstegninger

Generelt

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

Fritidsboliger

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

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

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

Organisasjonsnummer:
872 418 032

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

Boligbygg

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

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

Utleie og boliger med flere boenheter

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

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

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

Forholdet mellom matrikkelloven og plan- og bygningsloven

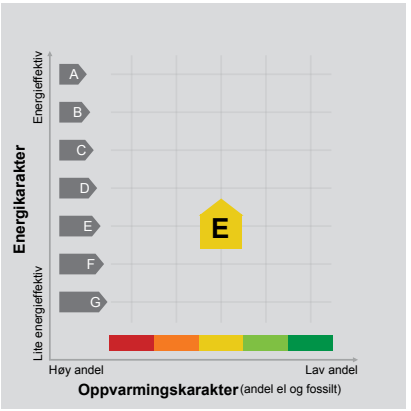
Opplysningene om bygninger i matrikkelen (eiendomsregisteret) skal i utgangspunktet beskrive hvordan bygningene faktisk er. I matrikkelen registrer kommunen bygninger og endringer i dem blant annet ut fra hva vi som bygningsmyndighet har tillatt. Kommunen skal også registrere opplysninger fra andre kilder,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

Revidert 9. mai 2023

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Nevermoveien 20
Postnummer	8630
Sted	STORFORSHEIA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20302291
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132998
Dato	10.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Etterisolering av yttervegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	239
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

NEVERMOVEIEN 20

Nabolaget Storforshei - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Mo i Rana lufthavn Røssvoll		10 min
Skonseng stasjon Linje F7		12 min 11.1 km
Sykehuset Mo Linje 2, 100, 200, 373		18 min 19.7 km

SKOLER

Storforshei barne- og ungdomsskole (1-...	161 elever, 11 klasser	4 min 3.5 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	1420 elever, 76 klasser	21 min 22.3 km

> «Stille og fredelig»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

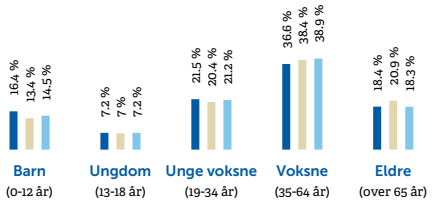
NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Storforshei	753	350
Rana kommune	26 092	12 730
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Storforshei barnehage (1-5 år)	36 barn	4 min 3.5 km
Skonseng naturbarnehage (1-5 år)	58 barn	12 min 11.3 km
Moltekarten Montessoribarnehage (0-5...	17 barn	17 min 15.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Storforshei	Post i butikk, PostNord	4 min 3.5 km
Joker Røssvoll		10 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 97/100

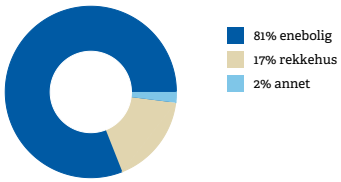
TRAFIKK
Lite trafikk 90/100

GATEPARKERING
Lett 85/100

SPORT

Storforshei skole Ballspill	**4 min** 3.4 km
Storforshei Idrettspark - Fotballbane... Fotball	**6 min** 3.2 km
Feel24 Mo Gruben	**21 min**
Family Sports Club Mo i Rana	**22 min**

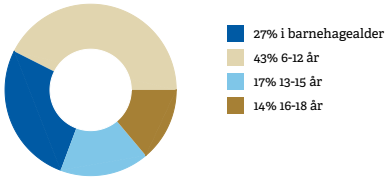
BOLIGMASSE



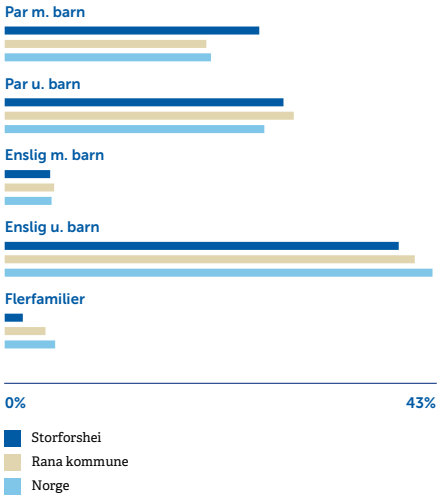
VARER/TJENESTER

Byporten Mo i Rana	**23 min**
Ditt Apotek Ytteren	**22 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

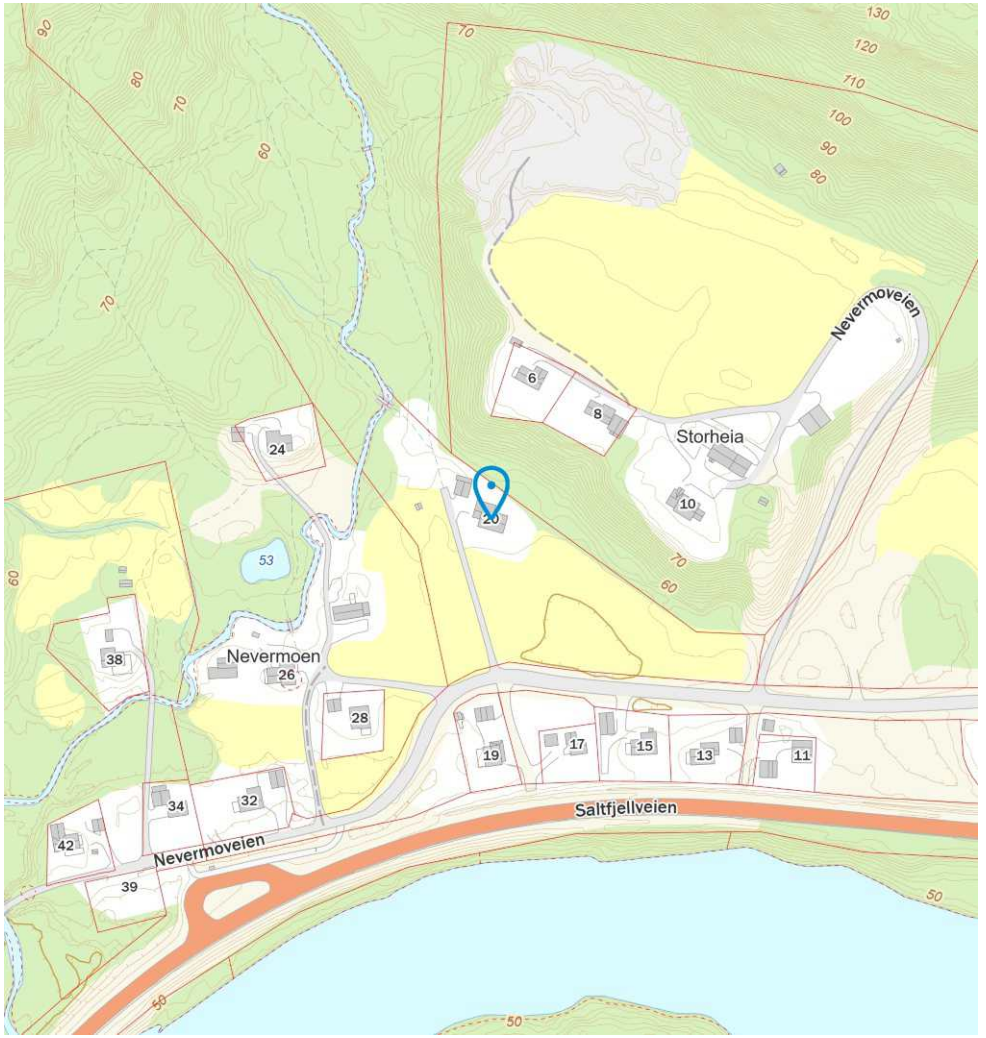


SIVILSTAND

	Storforshei	Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

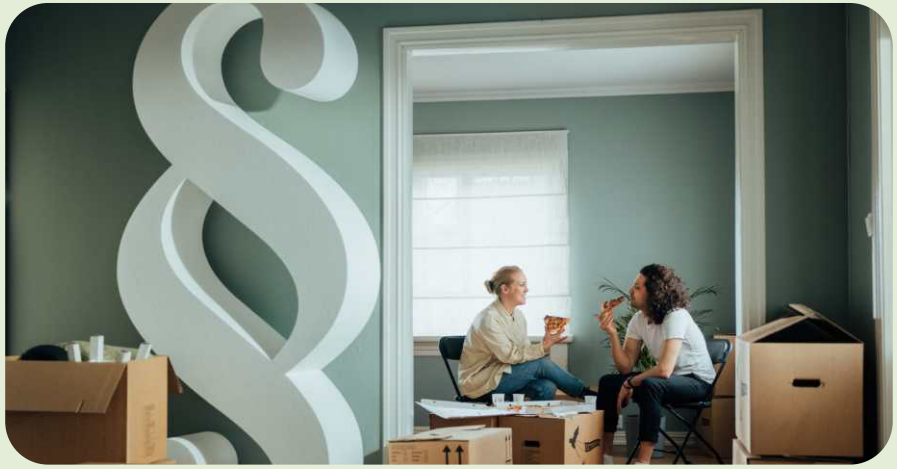
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87250101 / Gisle Kallestad, tlf. 950 60 110
Nevermoveien 20, 8630 Storforshei.
Gnr. 92, Bnr. 7, 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: 87250101
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.06.2025

Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no