

Velkommen til

Ånesveien 3, 8616 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ånesveien 3
8616 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 200 000,-
Omkostninger	kr	106 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 306 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1914
BRA/BRA-i	160 / 131 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Ånesveien 3! Frittstående enebolig med solrike uteplasser, separat garasje med isolert treningsrom og en familievennlig beliggenhet på Båsmo/Ånes.

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig nabolag med trygg gangavstand til Båsmo barneskole, flere barnehager og naturskjønne turområder. Boligen er bygget over to etasjer og har en god planløsning tilpasset hverdagen. I første etasje kommer du inn via et praktisk vindfang og en trappegang med adkomst til oppholdsrommene. Stuen har god plass til både sofahjørne og spisebord, og den åpne overgangen mot kjøkkenet skaper en sosial ramme. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, laminat benkeplate og godt med oppbevaring i skap og skuffer. Utenfor strekker en stor terrasse seg mellom huset og garasjen, godt skjermet med levegg mot nord. I den grønne hagen finner du i tillegg en markplatting med plassbygget peis og grill som innbyr til hyggelige stunder utendørs. Til boligen hører en separat garasjebygning som inneholder både biloppstillingsplass og et isolert treningsrom. Loftsetasjen består av en gang, et romslig bad og flere innredede soverom. Badet har baderomspanel, vinylbelegg med varmekabler, badekar, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Ånesveien 3, 8616 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Gnr. 133, Bnr. 420, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 200 000,-
Omkostninger	kr	106 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 306 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 322 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 105 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 106 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 16 739,- pr. år 2026
I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Det er inntil 12 terminer pr. år

Andre faste kostnader
Renovasjon kr 6 938,- per år fordelt på 4 terminer, faktureres av Helgeland Avfallsforedling IKS (HAF).

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: 131 m²
BRA - e: 29 m²
BRA totalt: 160 m²
TBA: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1: 67 m²,
Loftsetasje: 64 m²

Garasje/treningsrom
Etasje: 29 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og på egen tomt, med gruset innkjørsel.

Tomt
Tomtestørrelse er 762 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 01.09.2026 av Rana kommune.

Tomten er opparbeidet med plen og busker, samt gruset innkjørsel.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Boligen er oppført på ukjente masser.

Fuktsikring og drenering:
I restaureringsbeskrivelse fra 2003 er det beskrevet at det skulle utføres utvendig drenering av tomten, samt mulig drenering og isolering rundt fundament/ringmur. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter om eller i hvilket omfang disse arbeidene ble utført. Dreneringsløsningens utførelse og tilstand er derfor ukjent.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmurene er oppført i betong/betongstein. Grunnmurene har begrenset mulighet for inspeksjon, da boligen ligger lavt i terrenget og deler av de synlige grunnmursflatene er tildekket med fasade-/grunnmursplater.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

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

Byggeår
1914 ifølge kommunen. Byggeår på garasje er ukjent.

Innhold
Frittstående enebolig med tilhørende separat garasje/treningsrom. Boligen består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 67 m²: Vindfang, trapperom, stue og kjøkken.

Loftsetasje
BRA-i 64 m²: Trapperom, bad, gang og fire soverom.

Garasje/treningsrom
BRA-e 29 m²: Garasje og trimrom.

Boligen har terrasse på ca. 46 m² og markplatting på ca. 14 m².

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.

Tilbygg:
Det foreligger godkjente bygdningstegninger for tilbygg datert 25.06.2003. Dagens bruk av tilbygget samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder rom i loftsetasjen som i tegningene er godkjent som arbeidsrom/bod, men som i dag benyttes som soverom. Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Originalt bygg:
Det foreligger ingen godkjente innvendige/plantegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar et evt. ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er oppført garasje. Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent. Oppføring av garasje er normalt søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Standard
Enebolig oppført i 1914 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Rommet er utstyrt med oppvaskkum av stål, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Badet i loftsetasjen ble oppgradert i 2017 og har våtromsvinyl på gulv med elektriske varmekabler samt baderomspanel på veggene. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar, samt opplegg for vaskemaskin. Våtrommet er utstyrt med avtrekksventilasjon.

Overflater:
Gulv: Laminat og våtromsvinyl.
Vegger: Trepanel, panelplater, malte plater, tømmervegger og baderomspanel.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskilleren er oppført med trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe, vedovn og feieluke/sotluke.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp er en malt tretrapp med teppebelegg i inntrinn og rekkverk av tre.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte speildører, samt dør med glassfelt mellom gang og stue.

Krypkjeller:
Det er krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Et mindre krypkjellerrom under trapperommet har innvendig adkomst via luke i gulvet, mens øvrige deler er igjenkledd.

Vannledninger:
Vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordeling til kjøkken er plassert i kjellerrom ved varmtvannstanken, og øvrig fordeling er plassert i rørfordelerskap på badet.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast i boligen.

Ventilasjon:
Boligen baserer seg i hovedsak på naturlig ventilering. Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon, og kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen er på 198 liter og er fra 2017, plassert i krypkjellerrom under trappen.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler. Anlegget har komponenter fra ulike årstall, og sikringsskapet ble fornyet i 2017.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere og håndslukkeutstyr.

Lagring:

Boligen har lagringsplass på kaldtloft med adkomst. I tillegg er det lagringsmuligheter i frittstående garasje/sekundærbygning.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er registrert råteskade i enkelte vannbord og dekorklosser rundt vinduene. Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Ifølge opplysninger fra Rana kommune er skorsteinen sist feiet i 2005, med siste forsøk på feiing i 2019. Det er aldri utført tilsyn med fyringsanlegget, med siste forsøk på tilsyn i 2016. Feietjenesten fraråder fyring før skorstein og fyringsanlegg er feiet og kontrollert. Skorsteinen er registrert som teglskorstein hos kommunen, mens skorsteinen ved befaring fremstår som en elementpipe. Det er i tillegg registrert en del rustdannelser i sotluken.
- Krypkjeller: Store deler av krypkjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er derfor ikke undersøkt innvendig. Den tilgjengelige delen av krypkjelleren har et fuktig miljø, og det er registrert fukt- og råteskader i organiske materialer. Krypkjeller er en risikokonstruksjon som er spesielt utsatt for fuktproblematikk. På bakgrunn av registrerte fuktforhold i den tilgjengelige delen kan det ikke utelukkes at det også foreligger fukt- og råteskader i de utilgjengelige delene av krypkjelleren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år. Det er registrert en del begroing av mose på taktekkingen.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er registrert frost-/fuktspreng i enkelte nedløpsrør.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledningen er stedvis noe værslitt.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er generelt registrert noe skjevheter i etasjeskillet, noe som må ses i sammenheng med boligens alder og opprinnelige konstruksjoner fra 1914.
- Innvendige dører: Enkelte dører subber mot karmen.
- Loftsetasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet eller FDV-dokumentasjon for benyttede produkter og løsninger. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring våtrommets oppbygging, benyttede produkter samt utførelse av konstruksjoner og detaljer som ikke er synlige eller tilgjengelige for kontroll. Det presiseres at det er Rana Byggeservice (selskapet er konkurs) som utførte jobben. El fra Haaland og Roys rørservice for rørleggerjobben.
- Loftsetasje Bad - Overflater, vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Loftsetasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Loftsetasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Loftsetasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er registrert noe krakkelering i overflaten på servanten og ved avløpet til badekaret.
- Loftsetasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje.

- Innvendige avløpsrør: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Det er registrert flere skjøter i kjellerrommet som er tapet.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Andre VVS-installasjoner: VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring og drenering: Det foreligger ikke dokumentasjon på dreneringsløsningens utførelse eller alder. I tilgjengelig del av krypkjelleren er det registrert et fuktig miljø med fukt- og råteskader i organiske materialer. Dette indikerer at krypkjelleren og tilstøtende konstruksjoner er utsatt for uønsket fuktbelastning.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledningstype og avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmurene er oppført i betong/betongstein. Grunnmurene har begrenset mulighet for inspeksjon, da boligen ligger lavt i terrenget og deler av de synlige grunnmursflatene er tildekket med fasade-/grunnmursplater.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk terrasse: Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring på deler av terrassen der nivåforskjellen er over 0,5 meter.
- Rekkverk utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverk innvendig trapp: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav, og åpninger i rekkverket er større enn dagens krav.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.
- Rømningsvei: Vinduene har fast vinduspost i midten og tilfredsstiller ikke kravet til minimum fri åpningsbredde for rømningsvindu.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Selger opplyser at badet ble totalrenovert i 2017 med bytte av vegger, tak, gulv, rør-i-rør, sluk, membran, varmekabler, toalett, servant, badekar og varmtvannsbereder. Arbeidet ble utført av Rana Byggservice, Elektrikern Mo og Roy's rørservice.

Pkt. 3: Selger opplyser at det finnes dokumentasjon på oppbyggingen av bad/våtrom.

Pkt. 4: Selger opplyser at det har forekommet noe vanninnsig fra østsiden i garasjen ved mye nedbør. Forholdet er ikke utbedret.

Pkt. 5: Selger opplyser at det ble utført faglært og ufaglært arbeid på tak, yttervegg og vinduer i 2003, men at det ikke foreligger dokumentasjon på dette.

Pkt. 7: Selger opplyser at det ble lagt terrasse mellom hus og garasje i 2021, samt oppussing av treningsrom bak garasjen i 2022 med nytt gulv, panel og takplater (ufaglært arbeid).

Pkt. 13: Selger opplyser at det ble oppdaget besøk av mus på kaldloft i 2024. Det ble gjennomført tiltak med veiledning fra Rentokil og montering av musebørster under kledningen, og det er ikke registrert tilfeller etter dette.

Pkt. 23: Selger opplyser at sikringsskapet ble byttet til automatsikringer i 2017 av Haaland AS.

Pkt. 26: Selger opplyser at boligen fikk nytt tilbygg med stue og soverom i 2003.

Pkt. 37: Selger opplyser at det er registrert vanninntrengning fra østsiden i garasjen, og at tiltak ikke er utført.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er et saltak med rupanel som undertak og kaldtloft. Taket er tekket med steinbelagte stålplater, med undertak av oljeimpregnert trefiberplater. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Veggkonstruksjon:
Veggene er oppført med tømmerkonstruksjon i opprinnelig del og bindingsverkskonstruksjon i tilbygget del. Utvendige fasader er kledd med stående bordkledning.

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass og 1-lags glass (2+1 lags glass).

Dører:
Ytterdøren er en malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass.

Balkonger/terrasser:
Terrasse mellom boligen og garasjen på ca. 46 m². Levegger mot nord. Markplatting med plassbygget murt peis og grill på ca. 14 m².

Utvendige trapper:
Utvendige trapp er av tre.

Garasje/treningsrom:
Garasje med isolert treningsrom. Støpt plate av betong, grunnmurer av lettklinkerblokker (leca). Det bemerkes at den støpte platen er gått i oppløsning og det er synlig armeringsjern. Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende og stående bordkledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall. Garasjen har ikke undertak. Renner og nedløp av metall. Leddport av aluminium, malt inngangsdør og vindu av tre med ett-lags glass.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Åneset på Båsmoen i Rana kommune, om lag 7 til 8 kilometer nordvest for Mo i Rana sentrum. Nabolaget består i hovedsak av eneboliger og kjennetegnes av lite gjennomgangstrafikk og trygge omgivelser. Her bor

du med nærhet til både fjorden og naturen, i et område som kombinerer rolige boforhold med enkel tilgang til hverdagens gjøremål.

Hverdagen er praktisk lagt opp for barnefamilier. Båsmo barneskole ligger i gangavstand fra boligen, og i nærområdet finner du flere barnehager, blant annet Båsmo barnehage og Båsmobakken barnehage. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Bunnpris Båsmoen en kort spasertur eller kjøretur unna, og på Ytteren finner du et utvidet servicetilbud med apotek og butikker en kort kjøretur fra huset. Det er bussholdeplass i gangavstand ved Ånes med jevnlige avganger, og med bil når du Mo i Rana sentrum og jernbanestasjonen på rundt ti til tolv minutter.

Området byr på særdeles gode rekreasjons- og treningsmuligheter til alle årstider. Skillevollen Idrettspark ligger i gangavstand fra boligen og byr på et flott ski- og skiskytteranlegg, lysløyper, ishall om vinteren samt tennisbaner på sommeren. Herfra har du også direkte utgangspunkt til et rikt nettverk av turstier og turløyper innover i Båsmofjellet. Nærmiljøanlegget på Ånesodden ligger likeledes en kort gåtur unna med fotballbane og aktivitetsflater. For et bredere utvalg av kulturopplevelser, serveringssteder, kjøpesentre og badeland er veien inn til Mo i Rana sentrum kort med bil eller buss.

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.

Brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Infrarød badstue følger ikke med.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke ferdigattest. Boligen er oppført ca 1914, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Tilbygg:
Det foreligger byggetillatelse for restaurering og tilbygg til bolighus datert 25.06.2003. Kopi av denne følger vedlagt. Kommunen opplyser at det ikke er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før tiltaket lovlig kan tas i bruk.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser tilknyttet ovennevnte.

Garasje med treningsrom:

Frittstående garasje med isolert treningsrom. Det er ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon for garasjen. Siden byggeåret på garasjen er ukjent er det ikke mulig å avgjøre om garasjen er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe montert i stue, vedovn tilknyttet elementpipe og elektriske varmekabler på badet.

Feietjenesten fraråder på generelt grunnlag fyring før skorsteinen og fyringsanlegget er feiet og kontrollert. Det er avtalt at feiing og tilsyn skal utføres i desember.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Signal Altibox. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Frittliggende småhusbebyggelse innenfor felt BO i henhold til Ånes - Kråkdalen (plan-ID 8020), vedtatt 15.03.1978. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Mo og omegn (plan-ID KDP2013), vedtatt 16.06.2014, hvor eiendommen er avsatt til boligbebyggelse. Kommunedelplanen angir med hensynssone H910 at reguleringsplan 8020 «Ånes - Kråkdalen» fortsatt gjelder.

Eiendommen ligger innenfor et område som inngår i VERNEPLAN FOR RANA - Kommunedelplan kulturminner, bygninger og andre anlegg under kategorien «Helhetlige områder». Eiendommen er ikke registrert som et særskilt verneobjekt, men inngår i et kulturmiljø som kommunen har vurdert som verneverdig. Eventuelle tiltak som kan påvirke områdets karakter kan være gjenstand for særskilt vurdering etter plan- og bygningslovgivningen og gjeldende planbestemmelser.

Eiendommen har registrert kulturminne på boligen i matrikkel, såkalt SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortelse for Sekretariatet for registrering av faste kulturminner, som har ansvaret for registrering av eldre bygninger i Norge. SEFRAK administreres av Riksantikvaren

i samarbeid med fylkeskommunene. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det evt. blir gitt tillatelse til å endre, flytte, eller rive bygningen. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminnelova §25 at ei vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent. For nærmere informasjon kan kommunen kontaktes.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via ca. 70 meter privat vei fra offentlig vei. Det foreligger tinglyst kontrakt fra 1986 om felles avkjørsel, der ansvar og kostnader til vedlikehold, herunder snørydding, fordeles med like deler mellom de berørte eiendommene. Pt brøyter kommunen store deler av den private veien. Denne eiendommen og 3 andre deler på utgiftene til å få brøytet innkjørselene.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 885 124,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 540 496,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Jørgen Kjærsund og Maiken Aasebøstøl

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 14 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 16-09-2026 i Verdi EiendomsTakst AS.
Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

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 16.09.2026
- Selgers egenerklæring datert 13.09.2026
- Bygningstegninger datert 25.06.2003
- Grunnkart datert 01.09.2026
- Kommuneplankart datert 01.09.2026
- Reguleringsplankart datert 22.03.2024
- Reguleringsbestemmelser datert 01.09.2026
- Tinglyste erklæringer datert 01.09.2026
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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



Frittstående enebolig over to plan, fint plassert med stor hage og utsikt mot fjorden.



Romslig stue med tømmervegger og god plass til både sofagruppe og spisebord.


BOSCH
SAMSUNG



Vindfang med laminat på gulv og malt panel på veggene.



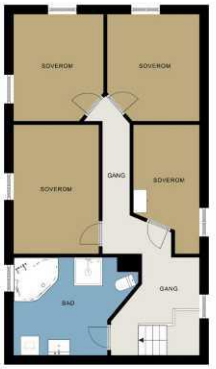
Badet er utstyrt med hjørnebadekar, baderomsinnredning med servant



Hyggelig spisekrok innrammet av tømmervegger og lyse overflater.

Plantegning





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

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

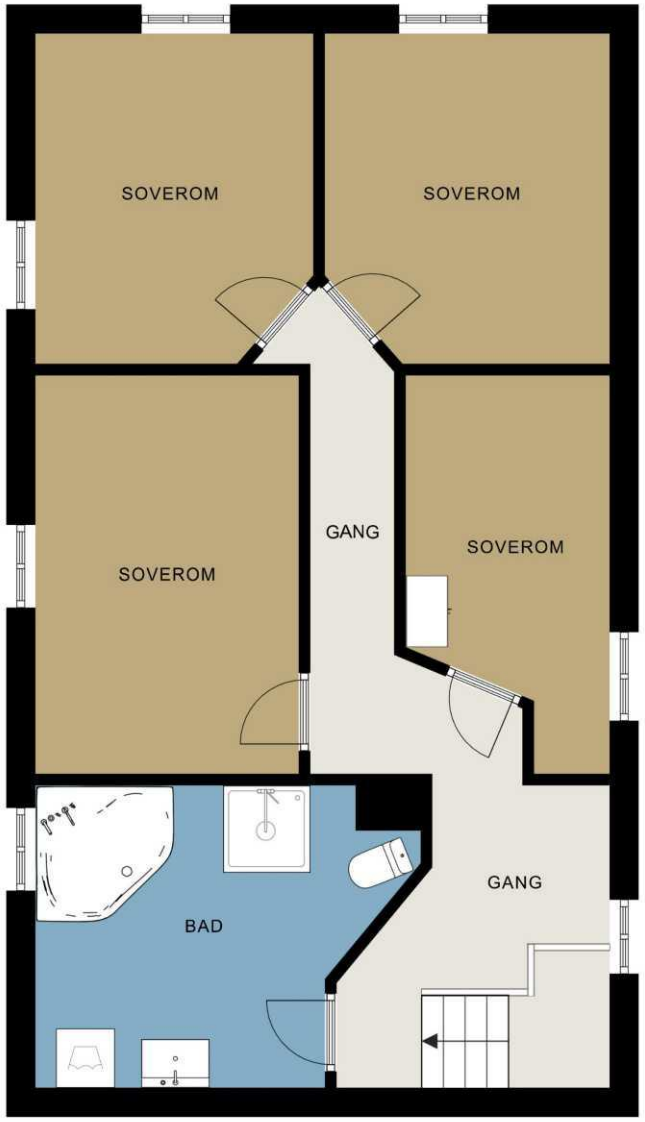
Plantegning



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



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.

ÅNESVEIEN 3

Nabolaget Båsmoen/Ånes - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Åneset	Linje 100	6 min 0.5 km
Mo i Rana stasjon	Linje F7	12 min 7.9 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll		18 min

SKOLER

Båsmo barneskole (1-7 kl.) 283 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Frikult grunnskole (1-10 kl.) 34 elever, 2 klasser	22 min 1.7 km
Ytteren skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	5 min 2.6 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	7 min 5.1 km

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

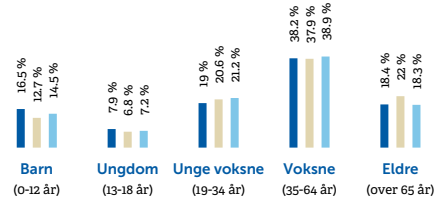
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 79/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Båsmo barnehage (1-5 år) 73 barn	7 min 0.6 km
Båsmobakken barnehage (1-5 år) 75 barn	7 min 0.6 km
Frikultbarnehagen Båsmo (1-5 år) 42 barn	21 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Båsmoen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min 1.3 km
Kiwi Ytteren	4 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

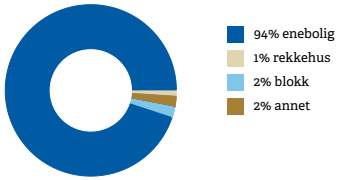
TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

SPORT

Ånesodden nærmiljøanlegg grusb... Fotball	7 min 0.6 km
Båsmo skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 0.9 km
Feel24 Mo Ytteren	5 min
Family Sports Club Mo i Rana	10 min

BOLIGMASSE

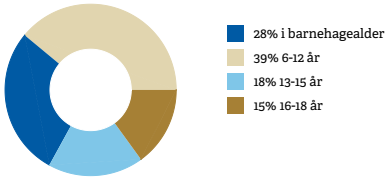


> «Rolig nabolag med fantastiske naboer.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

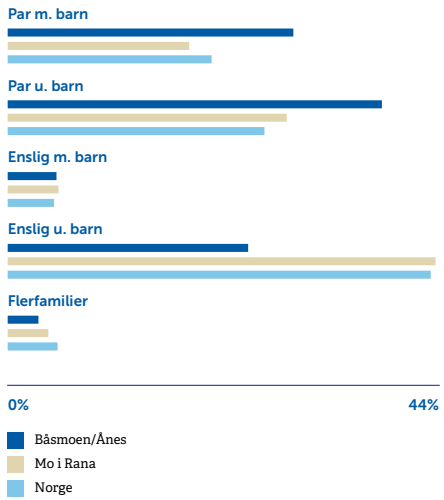
VARER/TJENESTER

Fjordsenteret	11 min
Ditt Apotek Ytteren	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



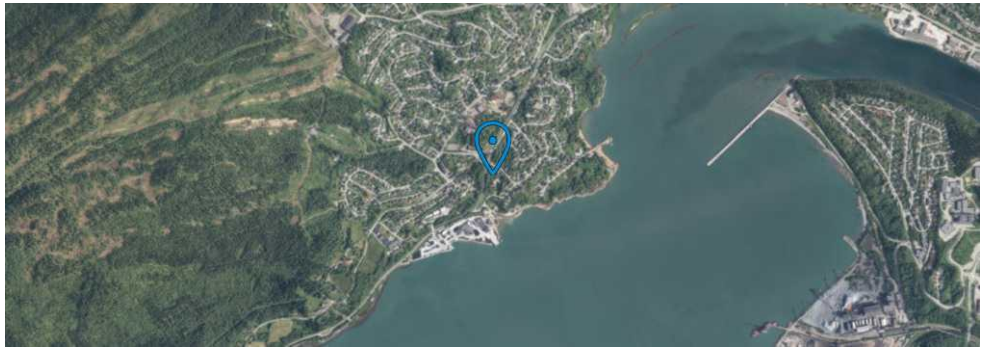
FAMILIESAMMENSETNING

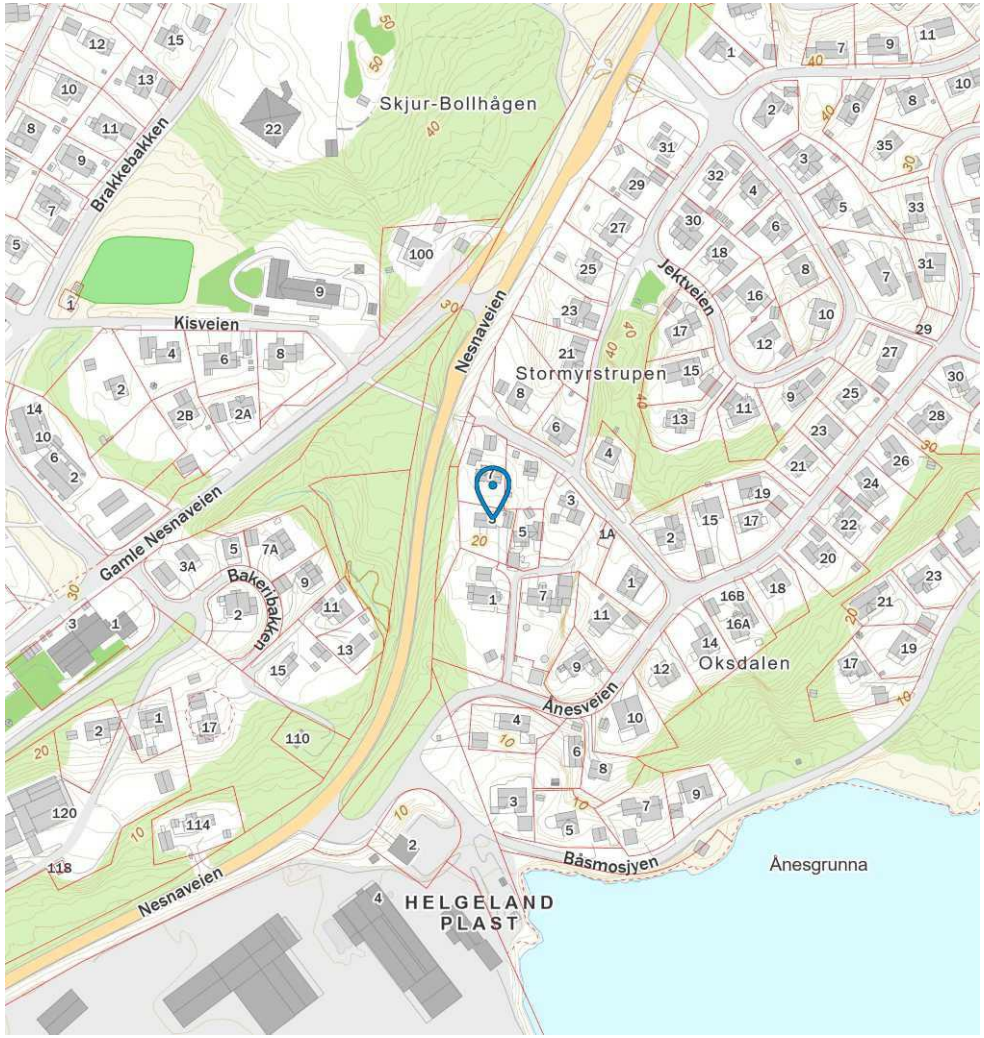


SIVILSTAND

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

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





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

Kjærsund-Aasebøstøl, Maiken Torsdatter
18.09.2026 Signed bankID

Kjærsund-Aasebøstøl, Jørgen
18.09.2026 Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Maiken Aasebøstøl

Jørgen Kjærsund

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ånesveien 3
8616 Mo I Rana

1833-133/420/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Rana Byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av badet. Bytte av vegg, tak og gulv, samt nye rør i rør. Bytte av varmvasstank, toalett og vask. Innstallering av badekar. Kabler i gulv. Fungerte som entreprenør og hentet inn både elektriker og rørlegger, samt beleggarbeid.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Elektrikern Mo

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmekabler. Micromatic.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Roy's rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av rør i rør, toalett, vask, sluk til dusj og badekar, inkl. membran. Ny varmvasstank som ble flyttet ned i krypkjeller under trapp.

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

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt ble fornyet.

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?

• Ja

Det har forekommet noe vanninnsig fra østsiden i garasjen ved mye nedbør.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003
   Firmanavn: Har ikke dokumentasjon.
   Beskrivelse av arbeidet: Har ikke dokumentasjon.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003
   Beskrivelse av arbeidet: Har ikke dokumentasjon på dette.

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

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt terasse mellom hus og garasje.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av treningsrom bak garasjen. Nytt gulv, panel og takplater.

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**

Oppdaget besøk av mus på kaldloft i 2024.
Det er blitt gjennomført forebyggende tiltak etter dette og det har ikke vært registrert flere tilfeller seiner.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Rentokil
   Beskrivelse av arbeidet: Gjennomgang av bolig og veiledning.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av musebørster under kledning.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **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?:** 2017
   Firmanavn: Haaland As
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskap. Automatsikringer.

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**

Huset har fått nytt tilbygg i 2012. Stue og soverom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Dokumentert av kommunen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

Det er registrert vanninntrengning fra østsiden.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Ånesveien 3, 8616 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 133, bnr. 420

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12315-2772 **Eiendomsverdi ref nr:** XG7736

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

Verdi Eiendomstakst VET.NO

D
ENERGIMERKE

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Ånesveien 3, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 420
1833 RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Ånesveien 3, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 420
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1914

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med steinbelagte stålplater, med undertak av oljeimpregnert trefiberplater. Besiktiget fra bakkenivå.
Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Taket er et saltak med rupanel som undertak og kaldtloft.
Veggene er oppført med tømmerkonstruksjon i opprinnelig del og bindingsverkskonstruksjon i tilbygget del. Utvendige fasader er kledd med stående bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass og 1-lags glass (2+1 lags glass).
Ytterdøren er en malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass.
Terrasse mellom boligen og garasjen på ca. 46 m2. Levegger mot nord.
Markplatting med plassbygget murt peis og grill på ca. 14 m2.
Utvendige trapp er av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Veggene er kledd med trepanel, panelplater, malte plater og tømmervegger. Himlingen har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskilleren er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Det er krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Et mindre krypkjellerrom under trapperommet har innvendig adkomst via luke i gulvet og var tilgjengelig for inspeksjon ved befaring. Øvrige deler av krypkjelleren er igjenkledd og var ikke tilgjengelige for inspeksjon.
Det opplyses at det tidligere var adkomst til krypkjelleren fra området under terrassen mellom boligen og garasjen.
Innvendig er det malt tretrapp med teppebelegg i inntrinn og rekkverk av tre.
Innvendige dører er malte speildører. Glassfelt i døren mellom gang og stuen.
Eier opplyser at det ble registrert mus på kaldloftet i 2024. Det ble gjennomført forebyggende tiltak i etterkant, og eier opplyser at det ikke er registrert nye tilfeller siden. Ved befaringen ble det ikke observert synlige tegn eller spor etter skadedyr/mus eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Eier opplyser at baderommet ble totalrenovert i 2017. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater.
Gulvet er tekket med vinylbelegg, og det er elektriske varmekabler.
Våtrommet har baderomspanel som vanntett sjikt på vegger og våtromsvinyl på gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av plast (rør i rør).
Fordeling til kjøkken er plassert i kjellerrom ved varmtvannstanken.
Øvrig fordeling er plassert i rørfordelerskap på badet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har ingen etablert ventilasjonsanlegg og baserer seg i hovedsak på naturlig ventilering.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2017.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Fujitsu fra 2005, montert i stuen.
El-skap med automatsikringer og måler.
El-anlegget er fra forskjellige årstall.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler på badet.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på ukjente masser.
I restaureringsbeskrivelse fra 2003 er det beskrevet at det skulle utføres utvendig drenering av tomten, samt mulig drenering og isolering rundt fundament/ringmur. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter om eller i hvilket omfang disse arbeidene ble utført. Dreneringsløsningens utførelse og tilstand er derfor ukjent.
Grunnmurene er oppført i betong/betongstein. Grunnmurene har begrenset mulighet for inspeksjon, da boligen ligger lavt i terrenget og deler av de synlige grunnmursflatene er tildekket med fasade -/grunnmursplater.
Det anbefales nærmere undersøkelser av grunnmurene dersom det etableres tilgang til øvrige deler av krypkjelleren.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

Beskrivelse av eiendommen

• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ingen bygningstegninger av boligen fra byggeår i kommunens arkiver. Boligen er opplyst å være fra 1914 og er registrert i SEFRAK-registeret med tidfesting 1900–1924. I SEFRAK-registeret er det også registrert opplysninger om tilbygg/ombygging av boligen i 1934.

Boligen er opplyst å være vernet gjennom Rana kommunes verneplan. Ved tidligere restaurering og utbygging er det lagt føringer for å ivareta bygningens opprinnelige arkitektoniske uttrykk og verneverdige karakter.
Vernestatusen kan medføre begrensninger og særskilte krav ved fremtidige endringer, utskiftinger og vedlikeholdsarbeider, særlig for bygningens eksteriør, herunder fasader, kledning, vinduer, dører og tak. Eier bør derfor avklare planlagte tiltak med Rana kommune før arbeider som kan påvirke bygningens verneverdier gjennomføres.

Før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965 fantes det ikke nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten at det forelå byggesøknad eller senere ble utstedt ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig at eldre boliger mangler slik dokumentasjon.

Det foreligger godkjente bygningstegninger i forbindelse med tilbygg/utvidelse av boligen fra 2003.

Det er registrert følgende avvik fra godkjente tegninger:
- Rom som på godkjente tegninger er benevnt som arbeidsrom/bod, benyttes i dag som soverom. Endring fra bod/arbeidsrom til soverom kan innebære søknadspliktig bruksendring, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dagens bruk er godkjent.

Det bemerkes at byggesaken fra 2003 omhandler tilbygg/utvidelse av eksisterende bolig. Det kan derfor ikke uten videre legges til grunn at eksisterende arealer og planløsning i den opprinnelige delen av boligen samtidig ble omsøkt eller godkjent. Lovligheten av dagens planløsning og rombruk i opprinnelig del kan derfor ikke dokumenteres på bakgrunn av foreliggende tegninger.

Det foreligger heller ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygget/utvidelsen fra 2003. Byggesaken kan dermed ikke dokumenteres å være formelt avsluttet.

Det bemerkes at det er registrert varierende romhøyder i boligen, fra ca. 2,05 m til ca. 2,30 m. Enkelte rom har dermed lavere romhøyde enn det som normalt kreves etter dagens regelverk. På grunn av boligens alder og manglende opprinnelige bygningstegninger er det ikke mulig å fastslå hvilke krav som ble lagt til grunn ved opprinnelig oppføring. For rom hvor dagens bruk avviker fra godkjente tegninger, kan romhøyden være et forhold som må vurderes ved en eventuell søknad om bruksendring.

Garasje/treningsrom

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for garasjen i kommunens arkiver. Garasjens byggeår er ukjent.

Garasjen er registrert i matrikkelen med et bruksareal (BRA) på 19 m². Ved befaring er dagens areal målt til ca. 29 m². Det foreligger dermed et vesentlig avvik mellom registrert areal i matrikkelen og dagens faktiske areal.

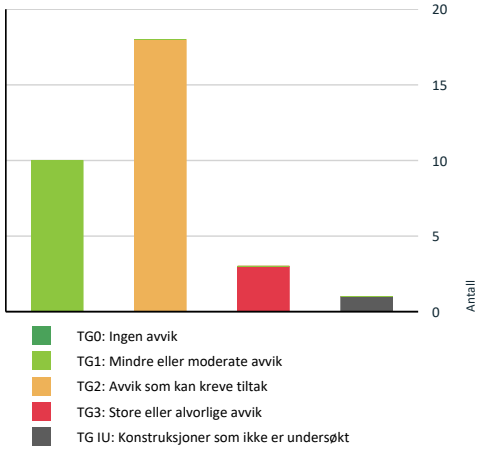
Det foreligger ingen bygningstegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som dokumenterer dagens størrelse og utførelse. Det kan ikke utelukkes at garasjen er utvidet etter opprinnelig oppføring. Lovligheten av dagens utførelse og areal kan derfor ikke dokumenteres på bakgrunn av tilgjengelige opplysninger.

Ånesveien 3, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 420
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

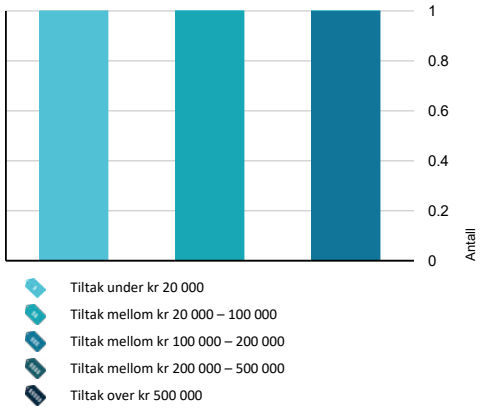
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Boligen er registrert i «Verneplan for Rana – kommunedelplan kulturminner. Bygninger og anlegg». Komplett verneplandokument med eventuelle bestemmelser og restriksjoner som gjelder den aktuelle bygningen er ikke fremlagt eller gjennomgått i forbindelse med tilstandsrapporten. Det tas derfor forbehold om eventuelle begrensninger og særskilte krav knyttet til vern, endringer og tiltak på bygningen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er registrert råteskade i enkelte vannbord og dekorklosser rundt vinduene.
Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Ifølge opplysninger fra Rana kommune er skorsteinen sist feiet i 2005, med siste forsøk på feiing i 2019. Det er aldri utført tilsyn med fyringsanlegget, med siste forsøk på tilsyn i 2016. Feietjenesten fraråder fyring før skorstein og fyringsanlegg er feiet og kontrollert.

Skorsteinen er registrert som teglskorstein hos kommunen, mens skorsteinen ved befaring fremstår som en elementpipe. Det er i tillegg registrert en del rustdannelser i sotluken.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Store deler av krypkjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er derfor ikke undersøkt innvendig. Den tilgjengelige delen av krypkjelleren har et fuktig miljø, og det er registrert fukt- og råteskader i organiske materialer.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon som er spesielt utsatt for fuktproblematikk. På bakgrunn av registrerte fuktforhold i den tilgjengelige delen kan det ikke utelukkes at det også foreligger fukt- og råteskader i de utilgjengelige delene av krypkjelleren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
Det er registrert en del begroing av mose på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er registrert frost-/fuktspreng i enkelte nedløpsrør.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Bordkledningen er stedvis noe værslitt.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er generelt registrert noe skjevheter i etasjeskillet, noe som må ses i sammenheng med boligens alder og opprinnelige konstruksjoner fra 1914.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Enkelte dører subber mot karmen.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Det er registrert flere skjøter i kjellerrommet som er tapet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side
VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det foreligger ikke dokumentasjon på dreneringsløsningens utførelse eller alder. I tilgjengelig del av krypkjelleren er det registrert et fuktig miljø med fukt- og råteskader i organiske materialer. Dette indikerer at krypkjelleren og tilstøtende konstruksjoner er utsatt for uønsket fuktbelastning.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Vannledningstype og avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet eller FDV-dokumentasjon for benyttede produkter og løsninger. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring våtrommets oppbygging, benyttede produkter samt utførelse av konstruksjoner og detaljer som ikke er synlige eller tilgjengelige for kontroll.

Ånesveien 3, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 420
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er registrert noe krakkelering i overflaten på servanten og ved avløpet til badekaret.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring på deler av terrassen. Etter dagens forskriftskrav skal nivåforskjeller på mer enn 0,5 m sikres med rekkverk eller annen forsvarlig løsning. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Alle trapper med en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter skal ha sikker avgrensning i form av rekkverk e.l.

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

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, da krav om samsvarserklæring ble innført. Det foreligger derfor mangelfull dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget.

Det er mangler ved boligens rømningsveier. Vinduene har fast vinduspost i midten, og det er målt en fri åpningsbredde på ca. 33 cm når vinduet er i åpen stilling.

Rømningsvindu skal ha en fri åpning med minimum bredde på 50 cm og minimum høyde på 60 cm. Summen av fri bredde og høyde skal være minimum 150 cm. Vinduene tilfredsstiller ikke kravet til minimum fri bredde og er derfor ikke egnet som rømningsvinduer.

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

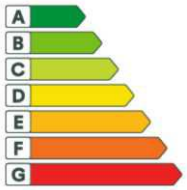
Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. På generell basis kan dette omfatte tiltak som isolasjon av tak, vegger og utskifting av vinduer med mer energieffektive alternativer. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva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

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

Energimerke



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



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

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

Ånesveien 3, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 420
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1914

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

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

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

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Det foreligger godkjente bygningstegninger for tilbygg datert 25.06.2003.
1934	Tilbygg	I SEFRAK-registeret er det registrert opplysninger om tilbygg/ombygging av boligen i 1934. Det foreligger ingen bygningstegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som verifiserer omfanget eller utførelsen av denne tilbyggingen/ombyggingen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med steinbelagte stålplater, med undertak av oljeimpregnert trefiberplater. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
- Det er registrert en del begroing av mose på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Mose bør fjernes for å begrense fuktbelastning og videre begroing på taktekkingen.

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er registrert frost-/fuktspreng i enkelte nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Skadde nedløpsrør bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann.







Det er registrert noe værslitasje i vindskibord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med rupanel som undertak og kaldtloft.

Vurdering av avvik:

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Ånesveien 3, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 420
1833 RANA

Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er oppført med tømmerkonstruksjon i opprinnelig del og bindingsverkskonstruksjon i tilbygget del. Utvendige fasader er kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledningen er stedvis noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Ved fremtidig utskifting av ytterkledningen anbefales det å etablere tilfredsstillende lufting bak kledningen. Dette vil bidra til at kledningen får de forutsetninger som kreves for å oppnå normal forventet levetid.
- Overflatebehandling av bordkledningen bør påregnes.





TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass og 1-lags glass (2+1 lags glass).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er registrert råteskade i enkelte vannbord og dekorklosser rundt vinduene.
- Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

Tilstandsrapport

- Utskifting av råteskadet vannbord og dekorklosser må påregnes.
- Utvendig overflatebehandling av vinduer bør påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er en malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse mellom boligen og garasjen på ca. 46 m2. Levegger mot nord.
Markplatting med plassbygget murt peis og grill på ca. 14 m2.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring på deler av terrassen. Etter dagens forskriftskrav skal nivåforskjeller på mer enn 0,5 m sikres med rekkverk eller annen forsvarlig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring der nivåforskjellen er større enn 0,5 m.



Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Ånesveien 3, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 420
1833 RANA

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapp er av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
Alle trapper med en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter skal ha sikker avgrensning i form av rekkverk e.l.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel, panelplater, malte plater og tømmervegger. Himlingen har trepanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er generelt registrert noe skjevheter i etasjeskillet, noe som må ses i sammenheng med boligens alder og opprinnelige konstruksjoner fra 1914.

Konsekvens/tiltak

- Boligen er fra 1914, og noe skjevheter må forventes i eldre konstruksjoner.

Radon

Beskrivelse

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ifølge opplysninger fra Rana kommune er skorsteinen sist feiet i 2005, med siste forsøk på feiing i 2019. Det er aldri utført tilsyn med fyringsanlegget, med siste forsøk på tilsyn i 2016. Feietjenesten fraråder fyring før skorstein og fyringsanlegg er feiet og kontrollert.

Skorsteinen er registrert som teglskorstein hos kommunen, mens skorsteinen ved befaring fremstår som en elementpipe. Det er i tillegg registrert en del rustdannelser i sotluken.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at skorstein og fyringsanlegg kontrolleres av feietjenesten før videre bruk. Eventuelle avvik som avdekkes ved kontroll må utbedres. Kommunens registrerte opplysninger om type skorstein bør samtidig avklares/korrigeres.

Kostnadsestimat: Under 20 000







TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Et mindre krypkjellerrom under trapperommet har innvendig adkomst via luke i gulvet og var tilgjengelig for inspeksjon ved befaring. Øvrige deler av krypkjelleren er igjenkledd og var ikke tilgjengelige for inspeksjon. Det opplyses at det tidligere var adkomst til krypkjelleren fra området under terrassen mellom boligen og garasjen.

Vurdering av avvik:
• Store deler av krypkjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er derfor ikke undersøkt innvendig. Den tilgjengelige delen av krypkjelleren har et fuktig miljø, og det er registrert fukt- og råteskader i organiske materialer.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon som er spesielt utsatt for fuktproblematikk. På bakgrunn av registrerte fuktforhold i den tilgjengelige delen kan det ikke utelukkes at det også foreligger fukt- og råteskader i de utilgjengelige delene av krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

Ånesveien 3, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 420
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til øvrige deler av krypkjelleren slik at konstruksjonene kan undersøkes nærmere. Videre bør det gjennomføres tiltak for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren, for å redusere risikoen for fukt- og råteskader samt negativ påvirkning på inneklimaet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

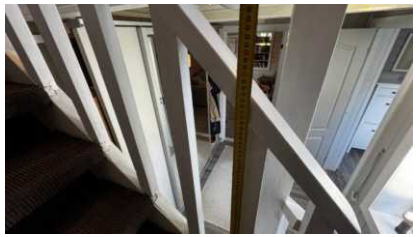
⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det malt tretrapp med teppebelegg i inntrinn og rekkverk av tre.

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

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte speildører. Glassfelt i døren mellom gang og stuen.

Vurdering av avvik:
• Enkelte dører subber mot karmen.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ble registrert mus på kaldloftet i 2024. Det ble gjennomført forebyggende tiltak i etterkant, og eier opplyser at det ikke er registrert nye tilfeller siden. Ved befaringen ble det ikke observert synlige tegn eller spor etter skadedyr/mus eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at baderommet ble totalrenovert i 2017. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet eller FDV-dokumentasjon for benyttede produkter og løsninger. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring våtrommets oppbygging, benyttede produkter samt utførelse av konstruksjoner og detaljer som ikke er synlige eller tilgjengelige for kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon på utførelsen av våtrommet og FDV-dokumentasjon for benyttede produkter og løsninger bør innhentes om mulig.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er tekket med vinylbelegg, og det er elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Ånesveien 3, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 420
1833 RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av fallforhold.



Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har baderomspanel som vanntett sjikt på vegger og våtromsvinyl på gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Sluk har begrenset inspeksjonsmuligheter.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe krakkelering i overflaten på servanten og ved avløpet til badekaret.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet vurderes hovedsakelig å være av kosmetisk karakter. Tilstanden bør overvåkes, og utskifting av servanten/badekaret kan vurderes ved videre utvikling.

Tilstandsrapport





LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Ånesveien 3, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 420
1833 RANA

Tilstandsrapport

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





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør i rør).
Fordeling til kjøkken er plassert i kjellerrom ved varmtvannstanken.
Øvrig fordeling er plassert i rørfordelerskap på badet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Det er registrert flere skjøter i kjellerrommet som er tapet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre avløpsanlegget i henhold til gjeldende krav.





TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har ingen etablert ventilasjonsanlegg og baserer seg i hovedsak på naturlig ventilering.

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

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2017.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Fujitsu fra 2005, montert i stuen.

Vurdering av avvik:
• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler.
El-anlegget er fra forskjellige årstall.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler på badet.

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

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, da krav om samsvarserklæring ble innført. Det foreligger derfor mangelfull dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• På bakgrunn av manglende dokumentasjon anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås i sin helhet av kvalifisert elektrofaglig person/registrert elektroforetak. Eventuelle avvik som avdekkes bør utbedres.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Ånesveien 3, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 420
1833 RANA

Tilstandsrapport



Inspeksjon av el-skap og kursfortegnelse.



Det er registrert kabler som ikke er tilfredsstillende festet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsveier. Vinduene har fast vinduspost i midten, og det er målt en fri åpningsbredde på ca. 33 cm når vinduet er i åpen stilling.

Rømningsvindu skal ha en fri åpning med minimum bredde på 50 cm og minimum høyde på 60 cm. Summen av fri bredde og høyde skal være minimum 150 cm. Vinduene tilfredsstiller ikke kravet til minimum fri bredde og er derfor ikke egnet som rømningsvinduer.

Konsekvens/tiltak
• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
• Det bør etableres tilfredsstillende rømningsvinduer med tilstrekkelig fri åpning. Dette kan innebære utskifting eller ombygging av eksisterende vinduer. Valgt løsning må sikre at kravene til fri bredde, høyde og samlet åpningsmål ivaretas.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

I restaureringsbeskrivelse fra 2003 er det beskrevet at det skulle utføres utvendig drenering av tomten, samt mulig drenering og isolering rundt fundament/ringmur. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter om eller i hvilket omfang disse arbeidene ble utført. Dreneringsløsningens utførelse og tilstand er derfor ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på dreneringsløsningens utførelse eller alder. I tilgjengelig del av krypkjelleren er det registrert et fuktig miljø med fukt- og råteskader i organiske materialer. Dette indikerer at krypkjelleren og tilstøtende konstruksjoner er utsatt for uønsket fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for å forbedre drenerings- og fuktsikringsforholdene rundt boligen bør påregnes.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurene er oppført i betong/betongstein. Grunnmurene har begrenset mulighet for inspeksjon, da boligen ligger lavt i terrenget og deler av de synlige grunnmursflatene er tildekket med fasade-/grunnmursplater.

Tilstandsrapport

Det anbefales nærmere undersøkelser av grunnmurene dersom det etableres tilgang til øvrige deler av krypkjelleren.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype og avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring på deler av terrassen. Etter dagens forskriftskrav skal nivåforskjeller på mer enn 0,5 m sikres med rekkverk eller annen forsvarlig løsning.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
Alle trapper med en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter skal ha sikker avgrensning i form av rekkverk e.l.

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

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

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

• Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, da krav om samsvarserklæring ble innført. Det foreligger derfor mangelfull dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget.

• Det er mangler ved boligens rømningsveier. Vinduene har fast vinduspost i midten, og det er målt en fri åpningsbredde på ca. 33 cm når vinduet er i åpen stilling.

Rømningsvindu skal ha en fri åpning med minimum bredde på 50 cm og minimum høyde på 60 cm. Summen av fri bredde og høyde skal være minimum 150 cm. Vinduene tilfredsstiller ikke kravet til minimum fri bredde og er derfor ikke egnet som rømningsvinduer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring der nivåforskjellen er større enn 0,5 m.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte.

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Ånesveien 3, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 420
1833 RANA

Tilstandsrapport

• På bakgrunn av manglende dokumentasjon anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås i sin helhet av kvalifisert elektrofaglig person/registrert elektroforetak. Eventuelle avvik som avdekkes bør utbedres.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Det bør etableres tilfredsstillende rømningsvinduer med tilstrekkelig fri åpning. Dette kan innebære utskifting eller ombygging av eksisterende vinduer. Valgt løsning må sikre at kravene til fri bredde, høyde og samlet åpningsmål ivaretas.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

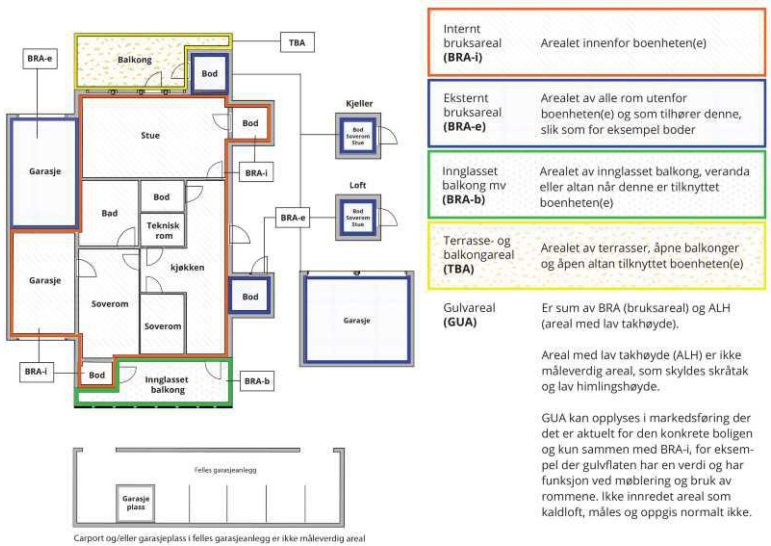
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ånesveien 3, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 420
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	67			67	60
Loftsetasje	64			64	
SUM	**131**				**60**
SUM BRA	**131**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Vindfang, trapperom, stue, kjøkken		
Loftsetasje	Trapperom, bad, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ingen bygningstegninger av boligen fra byggeår i kommunens arkiver. Boligen er opplyst å være fra 1914 og er registrert i SEFRAK-registeret med tidfesting 1900–1924. I SEFRAK-registeret er det også registrert opplysninger om tilbygg/ombygging av boligen i 1934.

Boligen er opplyst å være vernet gjennom Rana kommunes verneplan. Ved tidligere restaurering og utbygging er det lagt føringer for å ivareta bygningens opprinnelige arkitektoniske uttrykk og verneverdige karakter.
Vernestatusen kan medføre begrensninger og særskilte krav ved fremtidige endringer, utskiftinger og vedlikeholdsarbeider, særlig for bygningens eksteriør, herunder fasader, kledning, vinduer, dører og tak. Eier bør derfor avklare planlagte tiltak med Rana kommune før arbeider som kan påvirke bygningens verneverdier gjennomføres.

Før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965 fantes det ikke nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten at det forelå byggesøknad eller senere ble utstedt ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig at eldre boliger mangler slik dokumentasjon.

Det foreligger godkjente bygningstegninger i forbindelse med tilbygg/utvidelse av boligen fra 2003.

Det er registrert følgende avvik fra godkjente tegninger:
- Rom som på godkjente tegninger er benevnt som arbeidsrom/bod, benyttes i dag som soverom. Endring fra bod/arbeidsrom til soverom kan innebære søknadspliktig bruksendring, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dagens bruk er godkjent.

Det bemerkes at byggesaken fra 2003 omhandler tilbygg/utvidelse av eksisterende bolig. Det kan derfor ikke uten videre legges til grunn at eksisterende arealer og planløsning i den opprinnelige delen av boligen samtidig ble omsøkt eller godkjent. Lovligheten av dagens planløsning og rombruk i opprinnelig del kan derfor ikke dokumenteres på bakgrunn av foreliggende tegninger.

Det foreligger heller ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygget/utvidelsen fra 2003. Byggesaken kan dermed ikke dokumenteres å være formelt avsluttet.

Det bemerkes at det er registrert varierende romhøyder i boligen, fra ca. 2,05 m til ca. 2,30 m. Enkelte rom har dermed lavere romhøyde enn det som normalt kreves etter dagens regelverk. På grunn av boligens alder og manglende opprinnelige bygningstegninger er det ikke mulig å fastslå hvilke krav som ble lagt til grunn ved opprinnelig oppføring. For rom hvor dagens bruk avviker fra godkjente tegninger, kan romhøyden være et forhold som må vurderes ved en eventuell søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje/treningsrom

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for garasjen i kommunens arkiver. Garasjens byggeår er ukjent.

Garasjen er registrert i matrikkelen med et bruksareal (BRA) på 19 m². Ved befaring er dagens areal målt til ca. 29 m². Det foreligger dermed et vesentlig avvik mellom registrert areal i matrikkelen og dagens faktiske areal.

Det foreligger ingen bygningstegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som dokumenterer dagens størrelse og utførelse. Det kan ikke utelukkes at garasjen er utvidet etter opprinnelig oppføring. Lovligheten av dagens utførelse og areal kan derfor ikke dokumenteres på bakgrunn av tilgjengelige opplysninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
11.9.2026	Jørgen Kulstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1833 RANA	133	420		0	762.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ånesveien 3

Hjemmelshaver

Kjærsund-Aasebøstøl Jørgen, Kjærsund-Aasebøstøl Maiken Torsdatter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via ca. 70 meter privat vei fra offentlig vei. Det foreligger tinglyst kontrakt fra 1986 om felles avkjørsel. I henhold til kontrakten fordeles ansvar og kostnader til vedlikehold, herunder snørydding, med like deler mellom de berørte eiendommene.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for «Ånes – Kråkdalen», plan-ID 8020. Ikrafttredelse 16.05.1950. Boligen er SEFRAK-registrert og inngår i «Verneplan for Rana – kommunedelplan kulturminner. Bygninger og anlegg», vedtatt av Rana kommunestyre 25.06.2002. Det må påregnes særskilte hensyn ved endringer og tiltak på den vernede bygningen.

Om tomten

Eiet tomt på 762,1 m2. Tomten er opparbeidet med plen og busker. Gruset innkjørsel.

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1914, bygd over 2 plan. Til boligen hører det med en garasje.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende 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.

Ånesveien 3, 8616 MO I RANA
Gnr 133 - Bnr 420
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bygninger på eiendommen

Garasje/treningsrom



Anvendelse

Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår

Kommentar
Byggeåret er ukjent.

Standard

Garasjen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse
Garasje med isolert treningsrom.
Støpt plate av betong, grunnmurer av lettklinkerblokker (leca). Det bemerkes at den støpte platen er gått i oppløsning og det er synlig armeringsjern.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende og stående bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall. Garasjen har ikke undertak.
Renner og nedløp av metall.
Leddport av aluminium, malt inngangsdør og vindu av tre med ett-lags glass.

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	01.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	11.09.2026	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	87	Nei
Egenerklæringsskjema	16.09.2026	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	7	Nei
Energiattest	16.09.2026	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	
2	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 133, Bruksnr 420	**Kommune:**	1833	Rana
Adresse:				
Veiadresse:	Ånesveien 3, gatenr 1304 8616 Mo i Rana	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	704 6	Ånes Båsmoen, Ytteren og Selfors
Oppdatert:	12.01.2023	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	10030301 7631	Nord Rana Mo i Rana

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.12.2002	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	762,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.12.2002	Avgiver	1833/133/5	-763,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/133/420	763,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ånesveien 3	Bolig	136,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	70,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	136,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	136,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1914
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12064527			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	70,0		70,0			
H02		66,0		66,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1833 704 9	Bolighus, Hagatun, ÅNESVN.3, Båsmoen	1900-1924
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		1934 ifølge k. Hansen. Påbygd mot nord. Inngang sør revet. Kjøkken laget større. Tidligere treromsplan	

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:

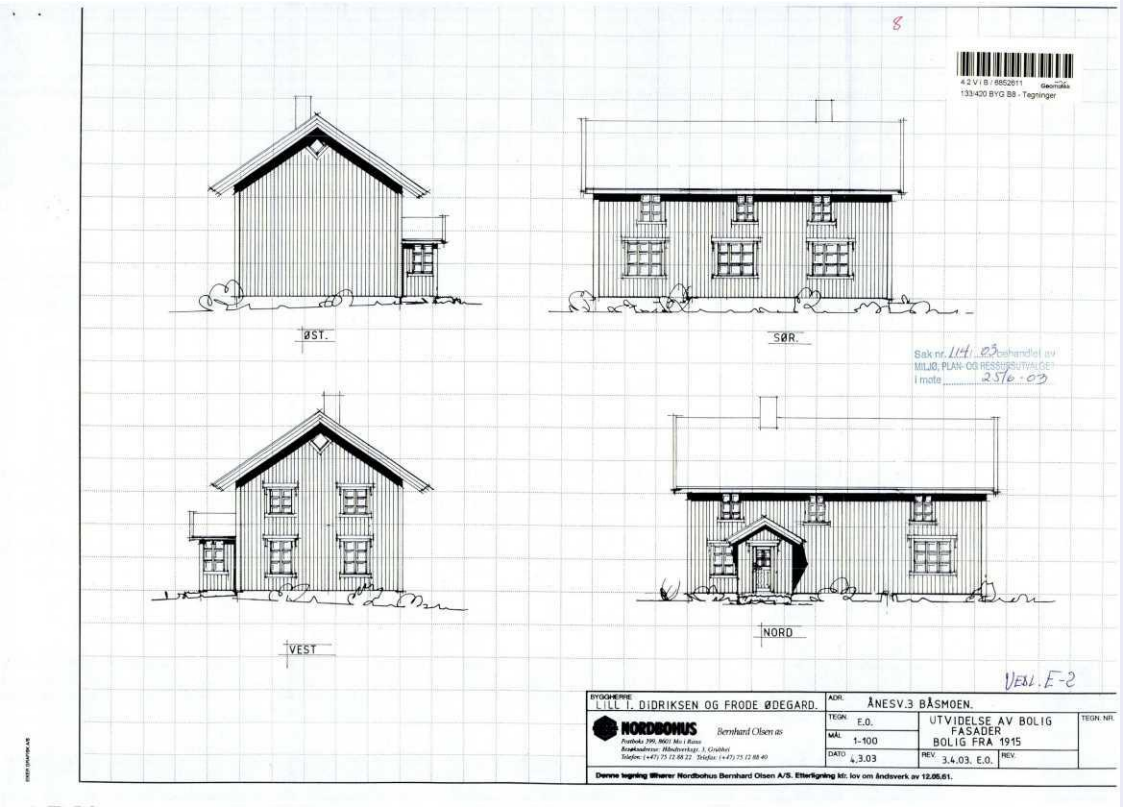
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	19,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	19,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	12064535			Antall etasjer:	1

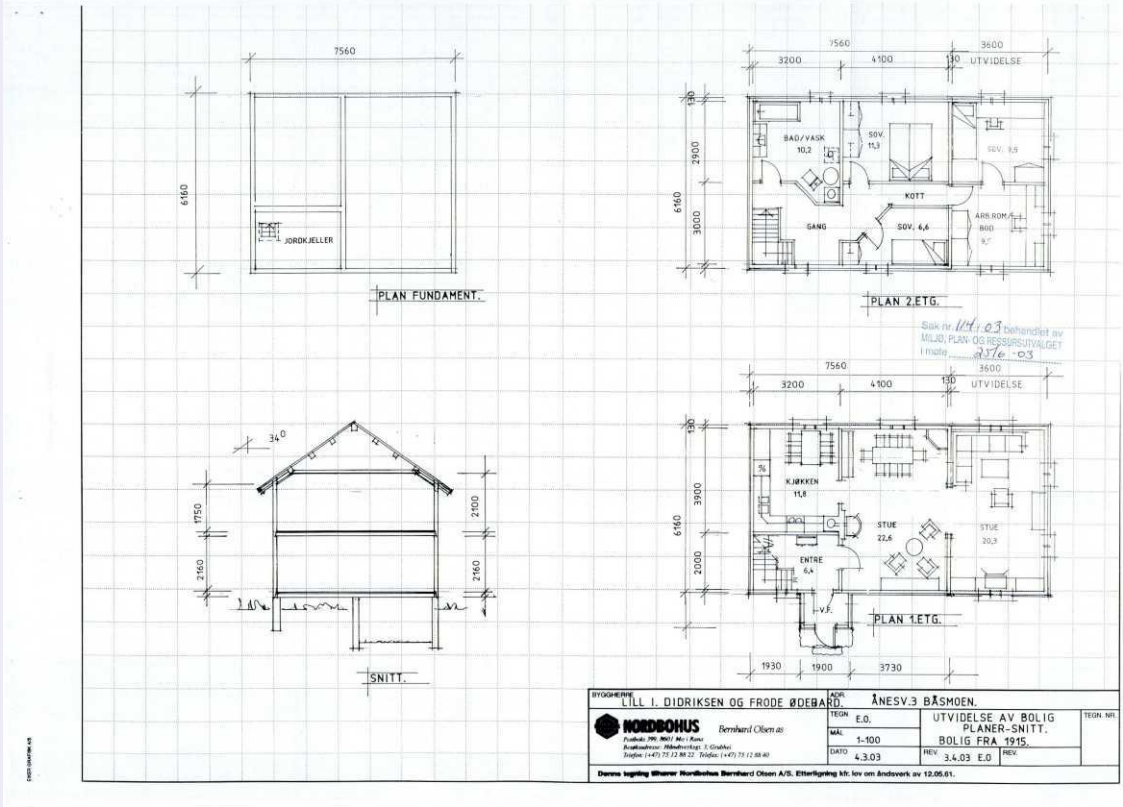
Etasjeopplysninger:

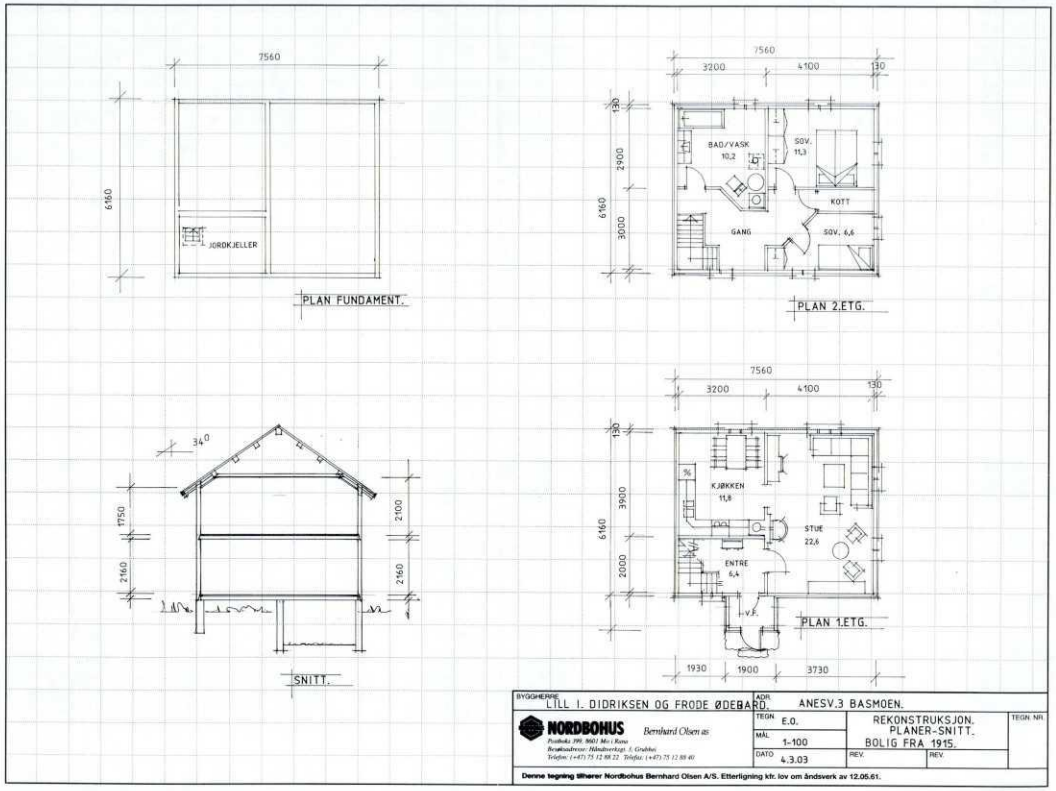
Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			19,0	19,0			

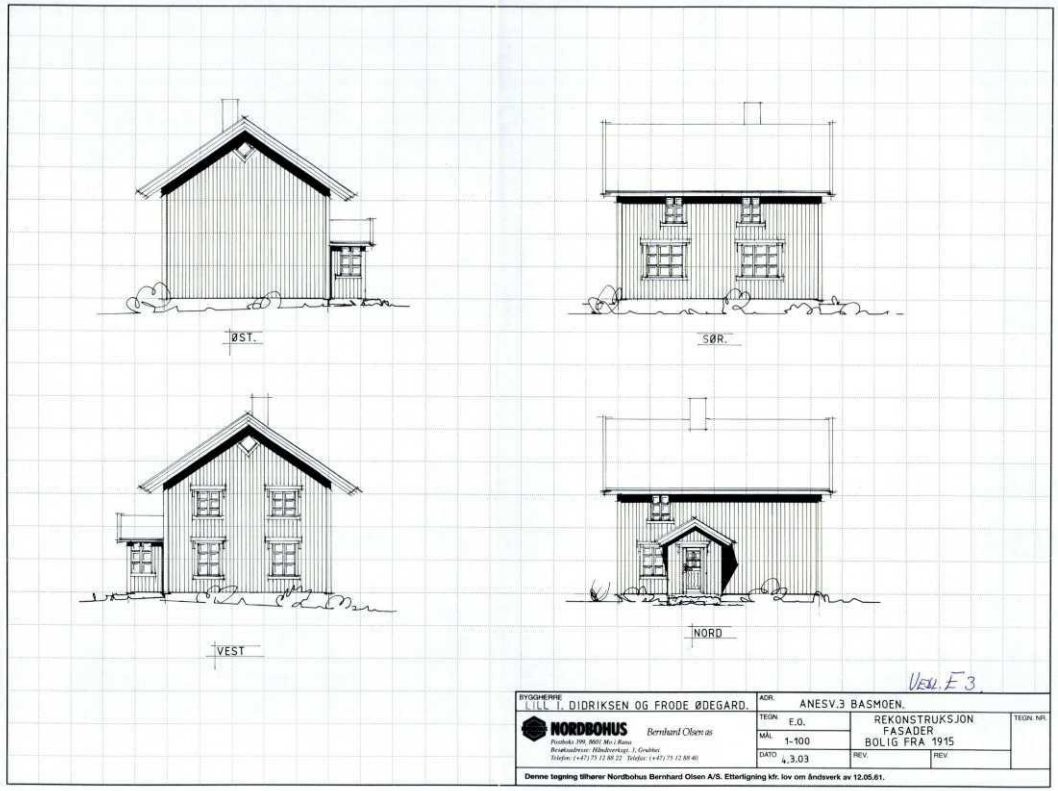
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.


8
4.2 V I B / 8852011
133-400 BYG B8 - Tegninger
ØST.
SØR.
VEST
NORD
Sak nr. 114/03 behandlet av MILJØ, PLAN- OG RESSURSUTVALGET i møte 23/6-03
VEDL. E-2
BYGGHERRE LILL I. DIDRIKSEN OG FRODE ØDEGARD.
ADR. ÅNESV.3 BÅSMOEN.
NORDBOHUS Bernhard Olsen as
TEGN. E.O.
MÅL 1-100
DATO 4.3.03
UTVIDELSE AV BOLIG FASADER BOLIG FRA 1915
REV. 3.4.03. E.O.
TEGN. NR.
Denne tegning tilhører Nordbohus Bernhard Olsen A/S. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.61.


7560
6160
JORDKJELLER
PLAN FUNDAMENT.
3200
4100
130
3600
UTVIDELSE
2900
3000
BAD/VASK 10,2
SOV. 11,3
SOV. 8,9
KOTT
GANG
SOV. 6,6
ARB.ROM A 8,0
PLAN 2.ETG.
Sak nr. 114/03 behandlet av MILJØ, PLAN- OG RESSURSUTVALGET i møte 23/6-03
3900
2000
KJØKKEN 11,8
STUE 22,6
STUE 20,3
ENTRE 6,4
V.F.
PLAN 1.ETG.
1930
1900
3730
340
1750
2160
2100
SNITT.
BYGGHERRE LILL I. DIDRIKSEN OG FRODE ØDEGARD.
ADR. ÅNESV.3 BÅSMOEN.
NORDBOHUS Bernhard Olsen as
TEGN. E.O.
MÅL 1-100
DATO 4.3.03
UTVIDELSE AV BOLIG PLANER-SNITT. BOLIG FRA 1915.
REV. 3.4.03 E.O
TEGN. NR.
Denne tegning tilhører Nordbohus Bernhard Olsen A/S. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.61.

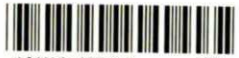

7560
6160
JORDKJELLER
PLAN FUNDAMENT.
7560
3200
4100
130
130
2900
3000
6160
BAD/VASK
10,2
SOV.
11,3
KOTT
GANG
SOV. 6,6
PLAN 2.ETG.
34°
1750
2160
2100
2160
SNITT.
7560
3200
4100
130
130
3900
2000
6160
KJØKKEN
11,8
STUE
22,6
ENTRE
6,4
V.F.
PLAN 1.ETG.
1930
1900
3730
BYGGHERRE
LILL I. DIDRIKSEN OG FRODE ØDEGARD.
ADR.
ANESV.3 BASMOEN.
NORDBOHUS
Bernhard Olsen as
TEGN.
E.O.
MÅL
1-100
DATO
4.3.03
REKONSTRUKSJON.
PLANER-SNITT.
BOLIG FRA 1915.
REV.
REV.
TEGN. NR.
Denne tegning tilhører Nordbohus Bernhard Olsen A/S. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.61.


ØST.
SØR.
VEST
NORD
Vedl. F 3.
BYGGHERRE
LILL I. DIDRIKSEN OG FRODE ØDEGARD.
ADR.
ANESV.3 BASMOEN.
NORDBOHUS
Bernhard Olsen as
TEGN.
E.O.
MÅL
1-100
DATO
4.3.03
REKONSTRUKSJON
FASADER
BOLIG FRA 1915
REV.
REV.
TEGN. NR.
Denne tegning tilhører Nordbohus Bernhard Olsen A/S. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.05.61.

Sendt til: Frode Ødegård - 30.6.03
Bernh. Olsen AS, 8607 Mo - 30.6.03

2

Saksprotokoll



133/420 BYG B2 - Vedtak

Utvalg:	Miljø-,plan- og ressursutvalget
Møtedato:	25.06.2003
Sak:	0114/03

Resultat: Innstilling vedtatt

Arkivsak: 03/00754 -006
Tittel: **SAKSPROTOKOLL: RESTAURERING OG UTBYGGING I ÅNESVN. 3**

Behandling:
Enstemmig vedtatt (11-0).

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknad om tillatelse til restaurering og tilbygg til bolighus som omsøkt.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispenseres det fra reguleringsbestemmelsene slik at tilbygget kan plasseres utenfor byggelinje.
Begrunnelse for dispensasjonen er at bygget ikke kommer nærmere vei enn nabobygg, det vil ikke hindre sikt eller medføre noen ulempe i forbindelse med brøyting/vedlikehold av vei.

Merknader fra fylkeskonservator skal etterkommes.

Nordbohus Bernhard Olsen as gis ansvarsrett for prosjektering og kontroll av denne.
Tiltakshaver gis ansvarsrett for utførelsen.

Meknader:
Kontrollansvarlig skal foreta sluttkontroll og levere kontrollerklæring om at tiltaket er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende bestemmelser. Bygget skal ikke tas i bruk før ferdigattest er gitt.
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles for et lengre tidsrom enn 2 år.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Nordland. Klagen sendes Rana Kommune.
Klagefrist er 3 uker fra vedtaket blir mottatt.

TEKNISK KONTOR, den 19. juni 03

Frank Handå
Teknisk sjef

Postadresse: 8601 MO I RANA
Besøksadresse: MO I RANA
Telefon: 75 14 52 62
Telefaks:

Rett utskrift:
Liv Rygh
sekretær

Postadresse: 8601 MO I RANA
Besøksadresse: MO I RANA
Telefon: 75 14 52 62
Telefaks:

RESTAURERING OG UTBYGGING I ÅNESVN. 3

Saksbehandler: Irene Andreassen Arkiv: L42 &79
Arkivsaksnr.: 03/00754 -005

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
0114/03	Miljø-,plan- og ressursutvalget	25.06.2003

Innstilling:
Forslag til vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknad om tillatelse til restaurering og tilbygg til bolighus som omsøkt.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispenseres det fra reguleringsbestemmelsene slik at tilbygget kan plasseres utenfor byggelinje.
Begrunnelse for dispensasjonen er at bygget ikke kommer nærmere vei enn nabobygg, det vil ikke hindre sikt eller medføre noen ulempe i forbindelse med brøyting/vedlikehold av vei.

Merknader fra fylkeskonservator skal etterkommes.

Nordbohus Bernhard Olsen as gis ansvarsrett for prosjektering og kontroll av denne.
Tiltakshaver gis ansvarsrett for utførelsen.

Meknader:
Kontrollansvarlig skal foreta sluttkontroll og levere kontrollerklæring om at tiltaket er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende bestemmelser. Bygget skal ikke tas i bruk før ferdigattest er gitt.
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles for et lengre tidsrom enn 2 år.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Nordland. Klagen sendes Rana Kommune.
Klagefrist er 3 uker fra vedtaket blir mottatt.

TEKNISK KONTOR, den 19. juni 03

Frank Handå
Teknisk sjef

Saksutredning:
Eksisterende bygg er i to etasjsr med grunnflate på 50 m2. Bygget ønskes å restaureres og samtidig utvides med 22 m2. Bygget er med i verneplan for Rana, og det er innhentet uttalelse fra fylkeskonservator (en ang. restaurering og en ang. utbygging – begge følger som trykte bilag)
Restaureringen omfatter skifting av bordkledning og vinduer samt taktekke.Vinduer og bordkledning skal utføres som kopier av de opprinnelige. Taktekke er i dag bølgeblikkplater. Det har tidligere vært torv. Tiltakshaver ønsker nå å tekke taket med sorte Icopal Decra strøbelagte metallplater. Fylkeskonservator mener det bør vurderes å tilbakeføre til opprinnelig taktekke – torv.
Når det gjelder utbygging støtter fylkeskonservator dette under forutsetning av at detaljene blir identiske med eksisterende hus.

Vurdering:
Huset er lite etter dagens standard, og det er forståelig at det er ønskelig med utvidelse. Å forlenge huset vurderes å være beste løsningen, selv om utbygget da kommer utenfor regulert byggelinje. Det vil likevel være 29 m til midte vei. Det kan ikke ses at det vil få noen negative konsekvenser. Det anbefales derfor at dispensasjon innvilges og utbygget godkjennes.

Ang. taktekke anmodes det om å bruke torv. Hvis det er et sterkt ønske om å bruke Decra plater, har ikke administrasjonen noen store motforestillinger mot det. Ellers er det en forutsetning at vinduer, omramminger og detaljer for øvrig skal utføres som opprinnelig. Ut fra dette anbefales søknaden godkjent.

Vedlegg:
Trykte: Situasjonsplan
Fasadetegning
Uttalelser fra fylkeskonservator
Utrykte: Søknad om tillatelse m/vedlegg

EIENDOMS- OG OPPMÅLINGSKONTORET, den 19.06.03

Roald Elsfjordstrand
Eiendoms- og oppmålingssjef

Irene Andreassen
saksbehandler

Rana kommune
seksjon for kart og arealplan

PlanID
8020

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Ånes - Kråkdalen

Plan vedtatt
15.03.1978

Plan datert:	15.03.1978	Bestemmelser datert:	15.03.1978
Sist revidert:	22.03.2024	Sist revidert:	22.03.2024

§ 1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Følgende reguleringsformål inngår:

Byggeområder	Boliger	BO
	Industri	IN
	Garasjeanlegg	GA
Trafikkområder	Offentlig trafikkområde	
	Gang-/sykkelvei	
	Parkeringsplass	PA
	Felles avkjørsel	FA
	Felles parkeringsplass	FP
Friområde	Park, turveg	FR
	Lekeplass	(L)
Spesialområde	Spesialområde	SP
	Trafostasjon	T
	Node-hus	NH

<u>Område for boliger</u>

§ 2
Bebyggelsen er vist med symboler på planen. Plasseringen er veiledende. Kommunen kan tillate andre plasseringer innenfor begrensningene som dannes av byggegrenser og plan- og bygningslovens bestemmelser om avstand til nabogrense. Kommunen kan gi nærmere bestemmelser om husplasseringen for at boligområdet eller deler av det skal få et enhetlig preg. Kommunen kan også påby en bestemt husplassering.

§ 3

a. Boligbebyggelsen skal være eneboliger i 1 etasje. 1-etasjes hus med sokkel kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget passer for det.

b. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30% av regulert tomt. Også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd skal medtas i beregningsgrunnlaget for BYA med 18 m^2 per oppstillingsplass.

c. Gesimshøyder må ikke overstige 4,3 m for hus i en etasje uten sokkel, og 6,3 m for hus i en etasje med sokkel. Høyde fra ferdig terreng til murkrone må ved terrengets høyeste punkt langs muren ikke overstige 60 cm. Gesimshøyden måles fra planert terreng.

d. Boligbebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 15-30°. Garasjer, uthus og andre mindre bygninger kan tillates oppført med andre takformer. Garasjer, uthus og andre mindre bygninger skal være underordnet bolighuset og tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg og farge.

   Kommunen kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takkonstruksjon og/eller takvinkel.

e. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, men der hvor forholdene tilsier det kan kommunen tillate oppført frittliggende garasje i 1 etasje med grunnflate inntil 50 m^2 BYA.

§ 4
Transformatorkiosk kan oppføres på tomt som avsatt til dette formålet. Kiosken skal gis en utforming som harmonerer med den omliggende bebyggelse, og plasseres så lavt i terrenget som mulig.

§ 5

a. Ved innsendelse av søknad om byggetillatelse, skal det vedlegges kotert situasjonsplan med nøyaktig angivelse av hvordan tomten tenkes planert (opparbeidet), og hvor avkjørsel ønskes lagt. Situasjonskartet skal også vise

garasjeplasseringen og størrelsen på garasjen. Dette gjelder selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med våningshuset. Oppfylling av tomt og bygging av forstøtningsmur kan ikke iverksettes uten kommunens samtykke.

b. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn til 1 bil.

§ 6
Gjerders plassering, utførelse, høyde, og farge skal godkjennes av kommunen. Høyden inklusive støpt sokkel skal normalt ikke overstige 70 cm.

§7
Postkassestativ, søppelbeholdere, flaggstenger og lignende ting skal plasseres slik at de etter kommunens skjønn ikke er til ulempe for de omboende.

Friområder

§ 8

a. I friområdene tillates det ikke oppført bygninger. Unntatt herfra er mindre bygninger (som leskur, gapahuk, grillbu, badstu, toalett m.m.) som tilrettelegger for allmennhetens bruk av friområdene/strandsonen. Eventuelle bygninger skal være åpne og utformes på en slik måte at det er tydelig at alle har lov til å bruke dem. Bygninger skal ikke være større enn nødvendig og ikke overstige 15 m^2, og plasseres skånsomt i terrenget. Plassering og utførelse skal godkjennes av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Også trafokiosker, nødvendige for bebyggelsen, kan kommunen godkjenne plassert innenfor disse områdene, dersom det skulle bli nødvendig.

b. Det skal være et fysisk skille (gjerde, beplantning, hekk, eller annet) mellom lekeplasser/grøntareal og tilgrensende private arealer. Lekeplasser må sikres forsvarlig mot kjøreareal (ved gjerde eller på annen måte).

c. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved fremføring av vann- og avløpsledninger, gangstier o.l. skal revegeteres. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen.

Spesialområde

§ 9
Bygninger nødvendige for de formål som er angitt på planen, kan tillates etter nærmere bestemmelse av kommunen.

Område for lastebilgarasjer

§ 10

a. Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Kommunen kan tillate garasjer i 2 etasjer med innkjøring fra et nedre og et øvre plan.
b. Mindre verksteder kan innredes for nødvendig vedlikehold av bilder og utstyr.

Industriområde

§ 11
Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen. Bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, så som sjenerende støy, røyk eller andre forurensninger, kan ikke etableres i området.

§ 12

a. Bygningene skal være branntrygge og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Største tillatte gesimshøyde er 7,5 m.

b. Bygningene skal oppføres innenfor de på planen opptrukne byggelinjer.

§ 13
Inngjerding av tomtene må søkes om til kommunen, som skal godkjenne gjerdenes plassering som høyde, konstruksjon og farge.

Fellesbestemmelser

§ 14

a. Kommunen skal ved sin behandling av byggesøknaden påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt eller naturlig avgrensede husgrupper, får en harmonisk utforming.

b. Farge på bygninger skal godkjennes av kommunen.

§ 15
Atkomst fra offentlig gate skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjøring etter kommunens skjønn kan avvikles tilfredsstillende og uten å hindre den offentlige ferdsel.

§ 16
Tomtene må ikke beplantes med trær som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Eksisterende vegetasjon skal søkes mest mulig bevart.

Vedtatt av Rana kommunestyre i møte 17. november 1977.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland 15. mars 1978.



Endring i bestemmelser for plan 8020 (jf. mindre reguleringsendringer)		
Endr. nr.	Vedtatt	Gjelder
61	25.03.2024	Endring av bestemmelser: § 1: Det er lagt til en oversikt over hvilke reguleringsformål som inngår i planen. § 3 a/b: «åpen, villamessig med våningshus» er endret til eneboliger. I tillegg er bestemmelsen om bebygd areal flyttet til punkt § 3 b og endret slik at tillatt BYA er økt til 30 % medregnet biloppstillingsplasser på 18 m^2. § 3 b/c: Bestemmelsen om byggehøyder er flyttet til § 3 c. Ordet «underetasje» er byttet til «sokkel» og gesimshøydene er økt med 0,3 m og det er lagt til hvor gesimshøyden skal måles fra. § 3 c/d: Bestemmelse § 3 c. er flyttet til § 3 d. Ordet «fortrinnsvis» er fjernet og det er lagt til en bestemmelse som åpner for annen takform for mindre bygninger. Tidligere bestemmelse § 3 d. er fjernet. § 3 e. Tillatt størrelse på garasjer er økt til 50 m^2 i grunnflate BYA. Setningen om at endelig plassering skal godkjennes av rådet er fjernet. Setningen om hvordan garasjer skal tilpasses bolighuset er flyttet til § 3 d og ordet «form» er fjernet. § 7 er endret slik at ordene «tørkestativ, permanente oljefat» er tatt bort og erstattet av «postkassestativ og flaggstenger». § 8 er endret til § 8 a. Bestemmelsen er endret slik at det er tydeligere hvilke mindre bygg som kan godkjennes innenfor friområder. I tillegg er det lagt til krav om utforming og plassering av slike mindre bygg.
		§ 8 b er lagt til. Dette er en bestemmelse om det skal være et fysisk skille mellom grøntareal og private arealer. § 8 c er lagt til. Dette er en bestemmelse om at eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Enkelte ord og setninger er modernisert iht. klartspråk. F.eks Ordet «bygningsrådet» er erstattet av «kommunen». § 17: Bestemmelsen tas bort

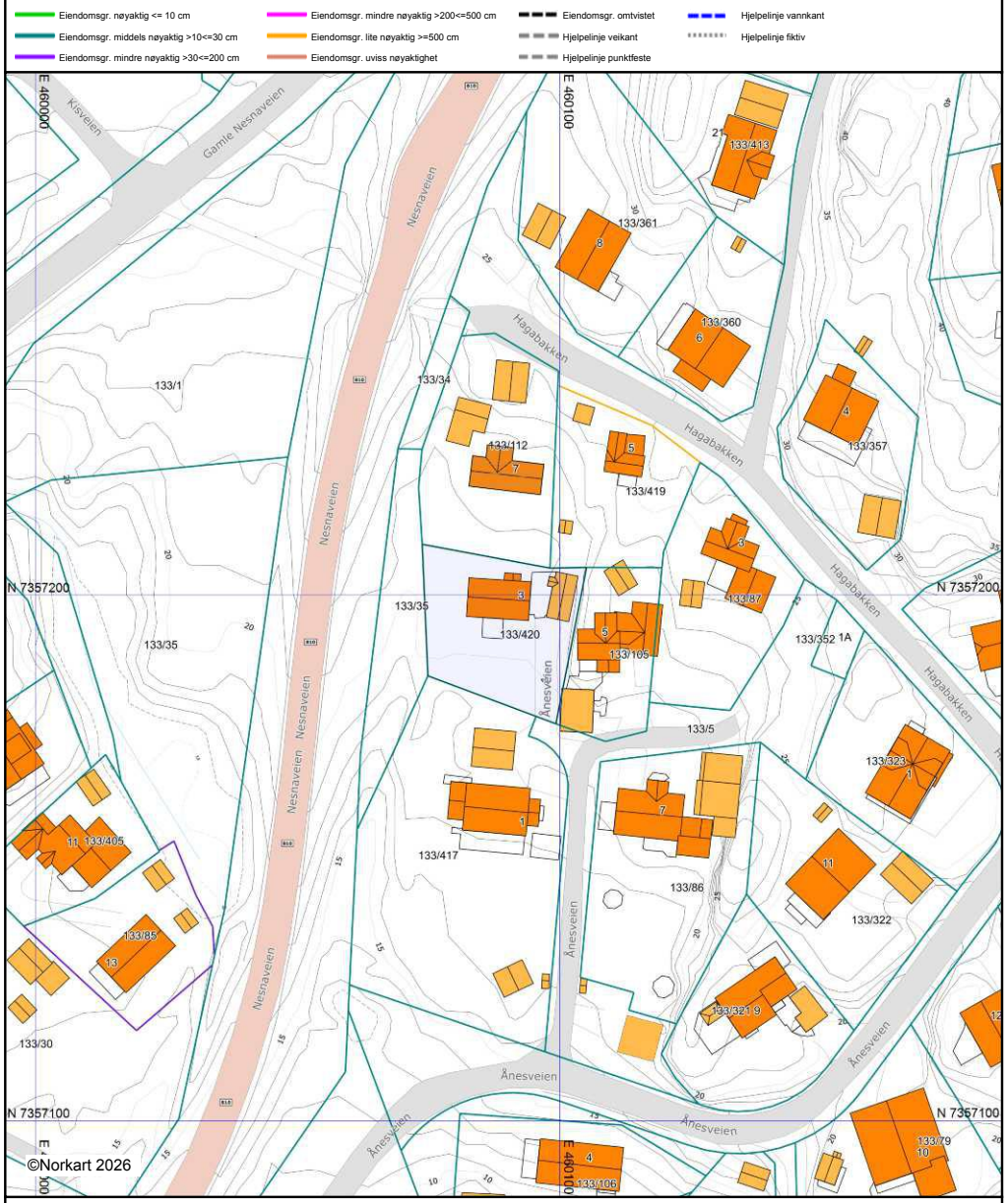
Rana kommune

Grunnkart

Eiendom: 133/420
Adresse: Ånesveien 3
Dato: 01.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

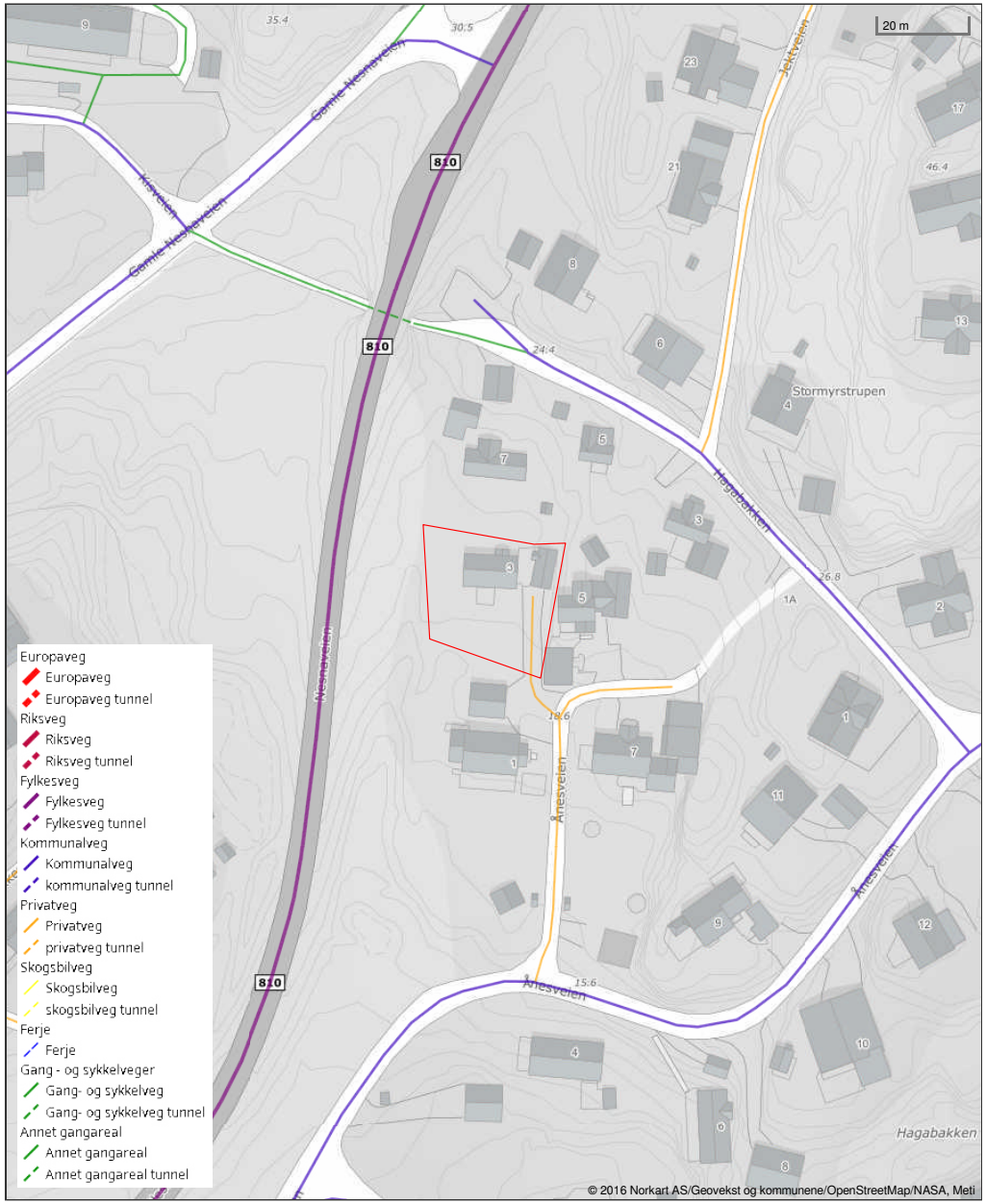
UTM-33



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: 01.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 133/420//



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.

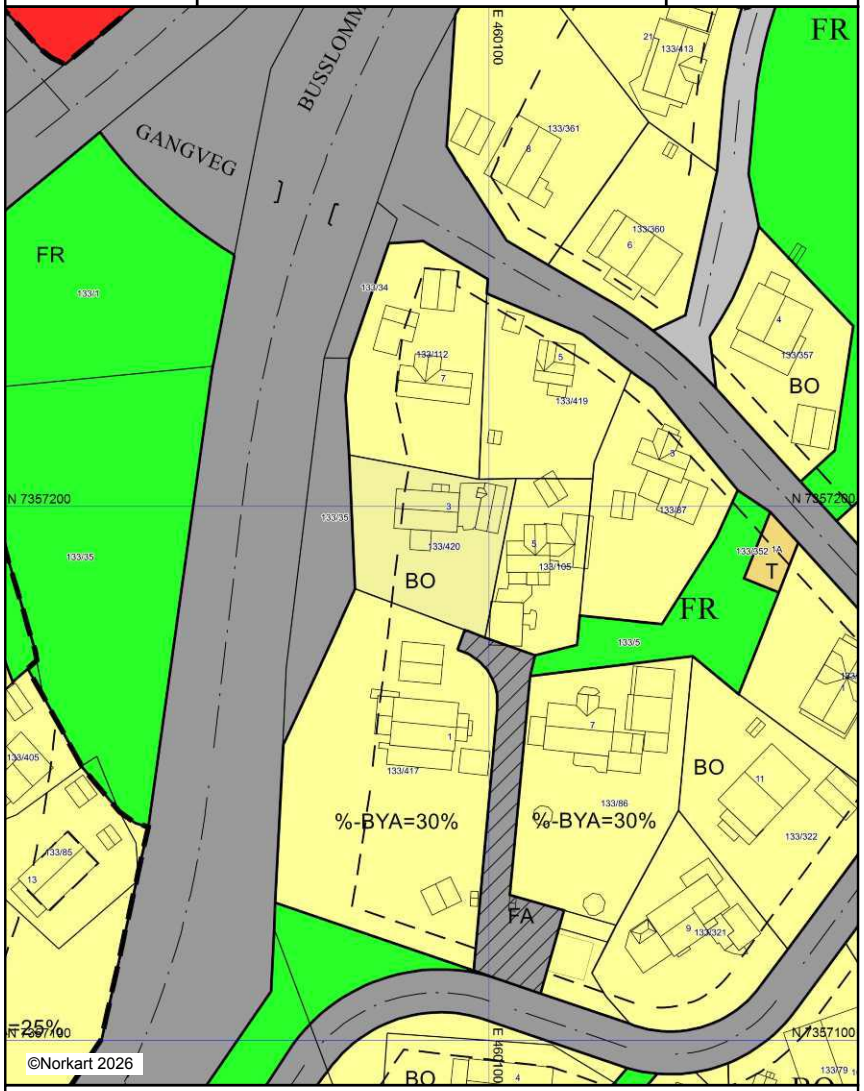
Reguleringsplankart

Rana kommune

Eiendom: 133/420
Adresse: Ånesveien 3
Dato: 01.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Anlegg for lek
- Annet friområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Annet spesialområde

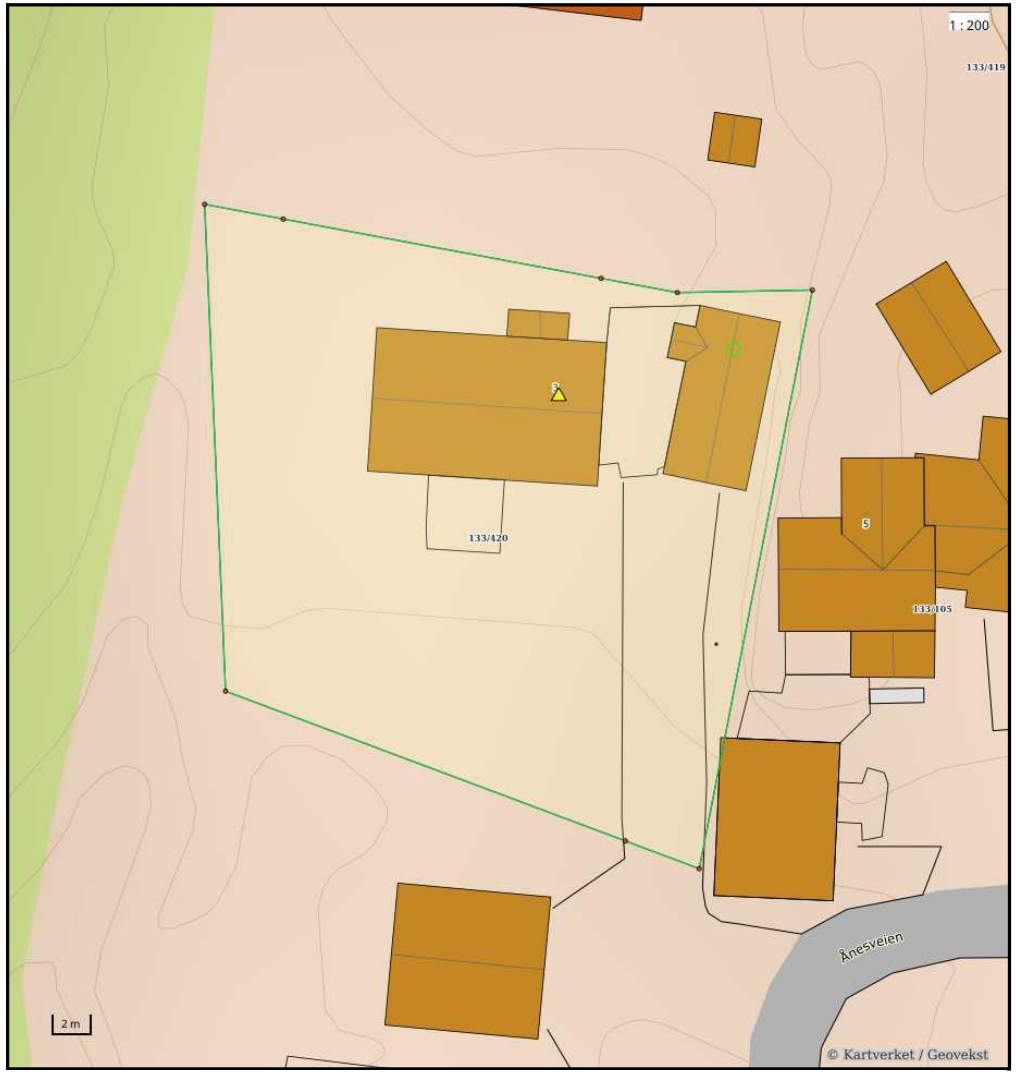
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
-] Tunnelåpning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	133	/	420	/	0	/	0



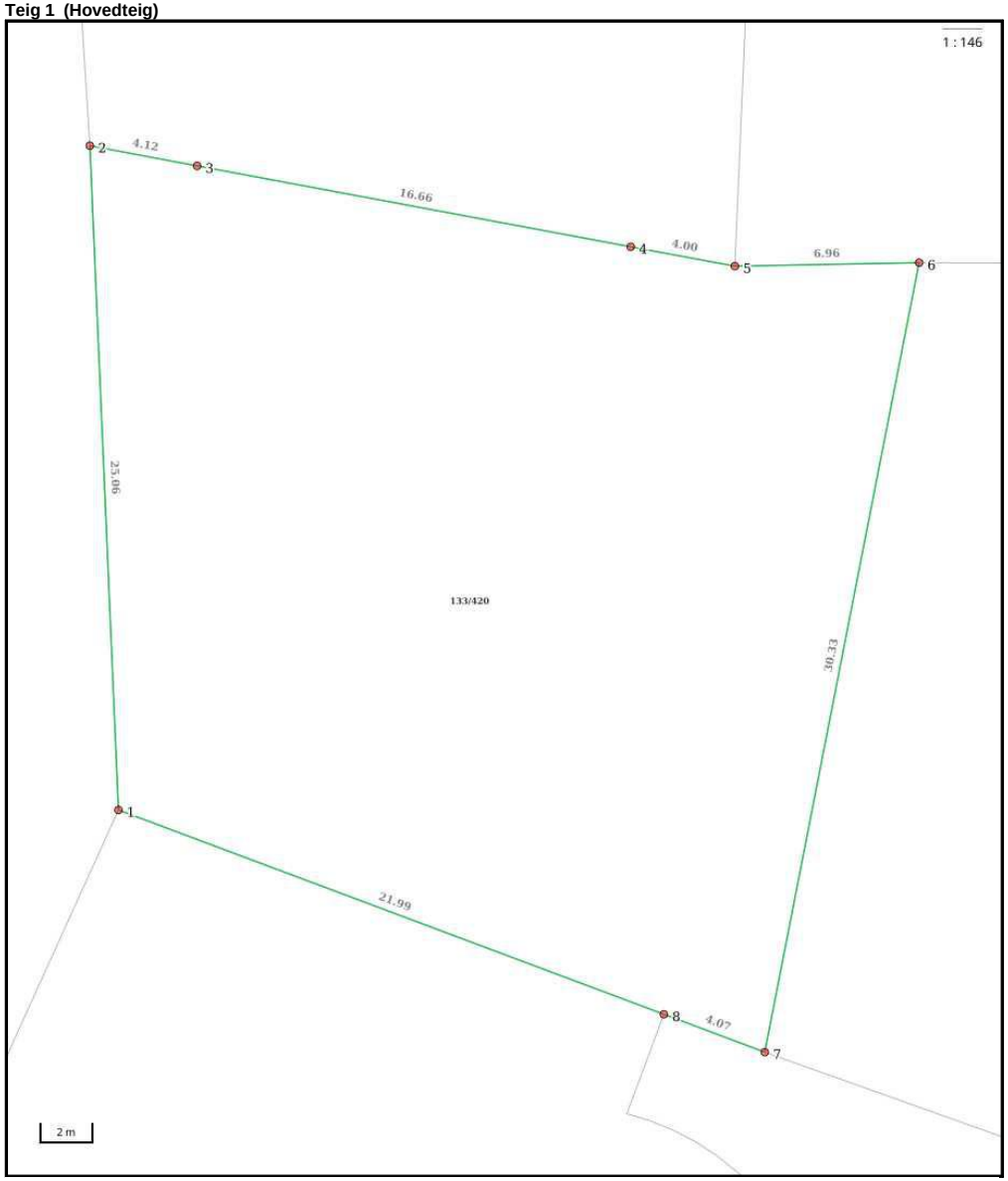
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 762,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

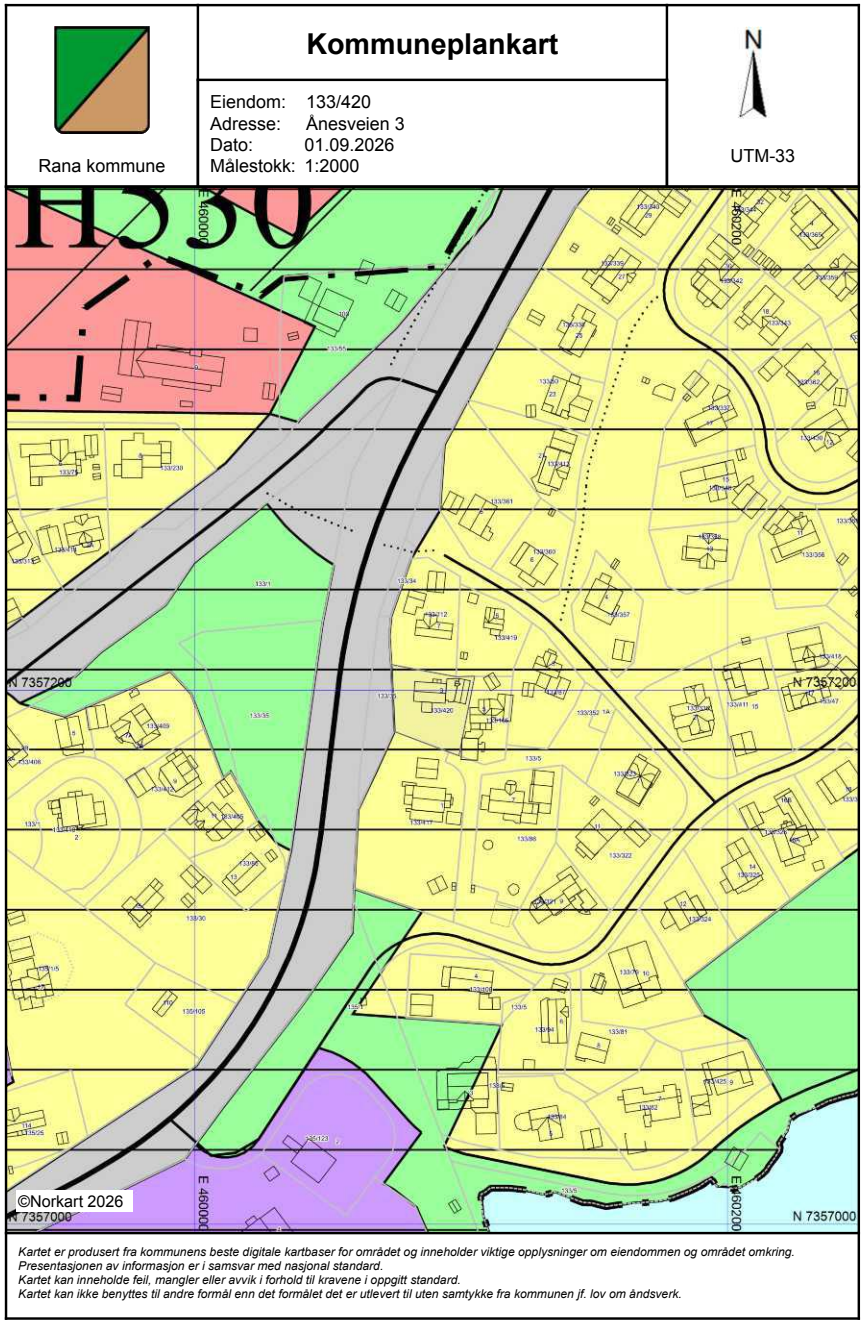
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 357 184,61	460 074,83	25,06m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 357 209,65	460 073,75	4,12m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 357 208,89	460 077,80	16,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 357 205,84	460 094,18	4,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 357 205,11	460 098,11	6,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 357 205,24	460 105,07	30,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 357 175,48	460 099,24	4,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 357 176,91	460 095,43	21,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



enova

Energiattest



Adresse **Ånesveien 3, 8616 MO I RANA**	
Dato for energimerking **16.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-351796**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12064527**
Gårdsnummer **133**	Bruksnummer **420**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1914**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **131,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **131,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **240,84**



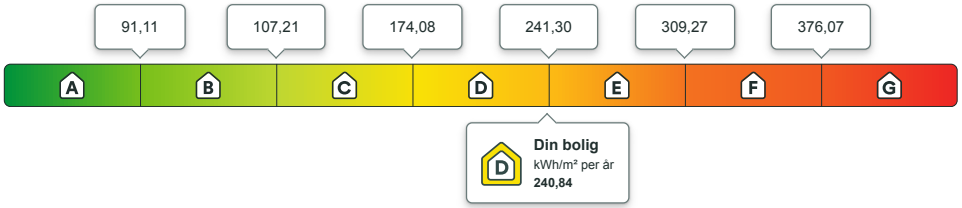
Ånesveien 3, 8616 MO I RANA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år **46 278,76**	kWh/m² per år **325,89**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Ånesveien 3, 8616 MO I RANA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Ånesveien 3, 8616 MO I RANA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 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: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.

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

Dato: 02.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	**133**	Bnr:	**420**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ånesveien 3, 8616 MO I RANA**						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Teglskorstein	Aktiv	1	Årlig	2005	2019

Kommentar: Feietjenesten fraråder på generelt grunnlag fyring før skorsteinen er feiet og kontrollert. Det er avtalt at feiing skal utføres i desember i år.

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	4 år	Aldri	2016

Kommentar: Feietjenesten fraråder på generelt grunnlag fyring før fyringsanlegget er kontrollert. Det vil bli tilbudt tilsyn samtidig med planlagt feiing i desember.

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 faktureres årlig, uavhengig av tidspunkt for gjennomføring av aktivitetene.
Gebyret er differensiert i forhold til hyppighet for feiing og tilsyn. Gebyrstørrelse reguleres årlig.

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2026):

Feiing: kr. 775,-

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. .225,-

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.

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

ÅNESVEIEN 3

Nabolaget Båsmoen/Ånes - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Åneset Linje 100	**6 min** 0.5 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	**12 min** 7.9 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	**18 min**

SKOLER

Båsmo barneskole (1-7 kl.) 283 elever, 17 klasser	**9 min** 0.8 km
Frikult grunnskole (1-10 kl.) 34 elever, 2 klasser	**22 min** 1.7 km
Ytteren skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	**5 min** 2.6 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	**7 min** 5.1 km

«Rolig og barnevennlig strøk nær skole, barnehage og turterreng med skianlegg.»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

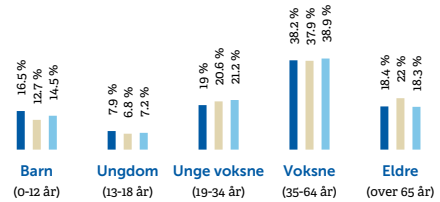
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 79/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Båsmo barnehage (1-5 år) 73 barn	**7 min** 0.6 km
Båsmobakken barnehage (1-5 år) 75 barn	**7 min** 0.6 km
Frikultbarnehagen Båsmo (1-5 år) 42 barn	**21 min** 1.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Båsmoen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**14 min** 1.3 km
Kiwi Ytteren	**4 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

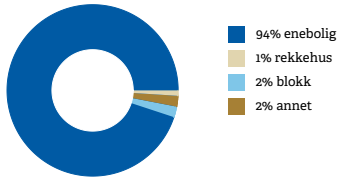
TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

SPORT

Ånesodden nærmiljøanlegg grusb... Fotball	**7 min** 0.6 km
Båsmo skole Aktivitetshall, ballspill	**11 min** 0.9 km
Feel24 Mo Ytteren	**5 min**
Family Sports Club Mo i Rana	**10 min**

BOLIGMASSE



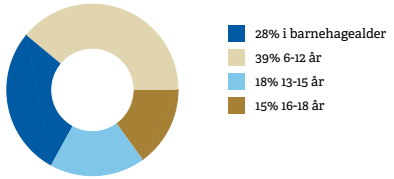
«Rolig nabolag med fantastiske naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

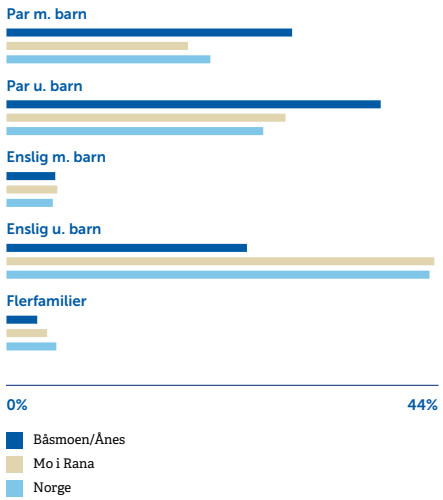
VARER/TJENESTER

Fjordsenteret	**11 min**
Ditt Apotek Ytteren	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



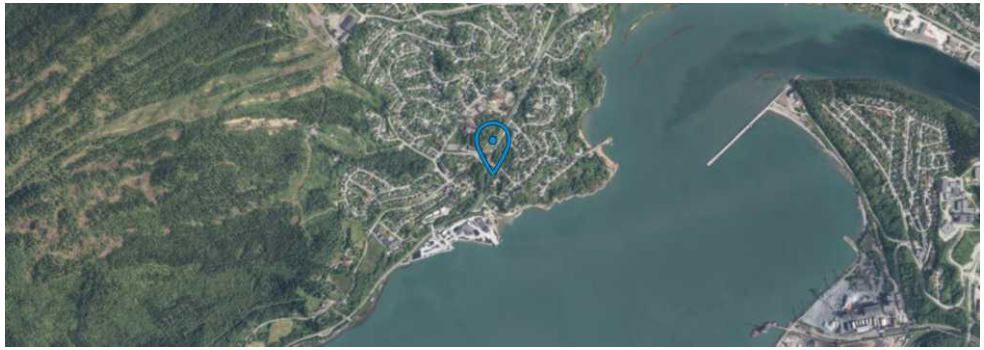
FAMILIESAMMENSETNING

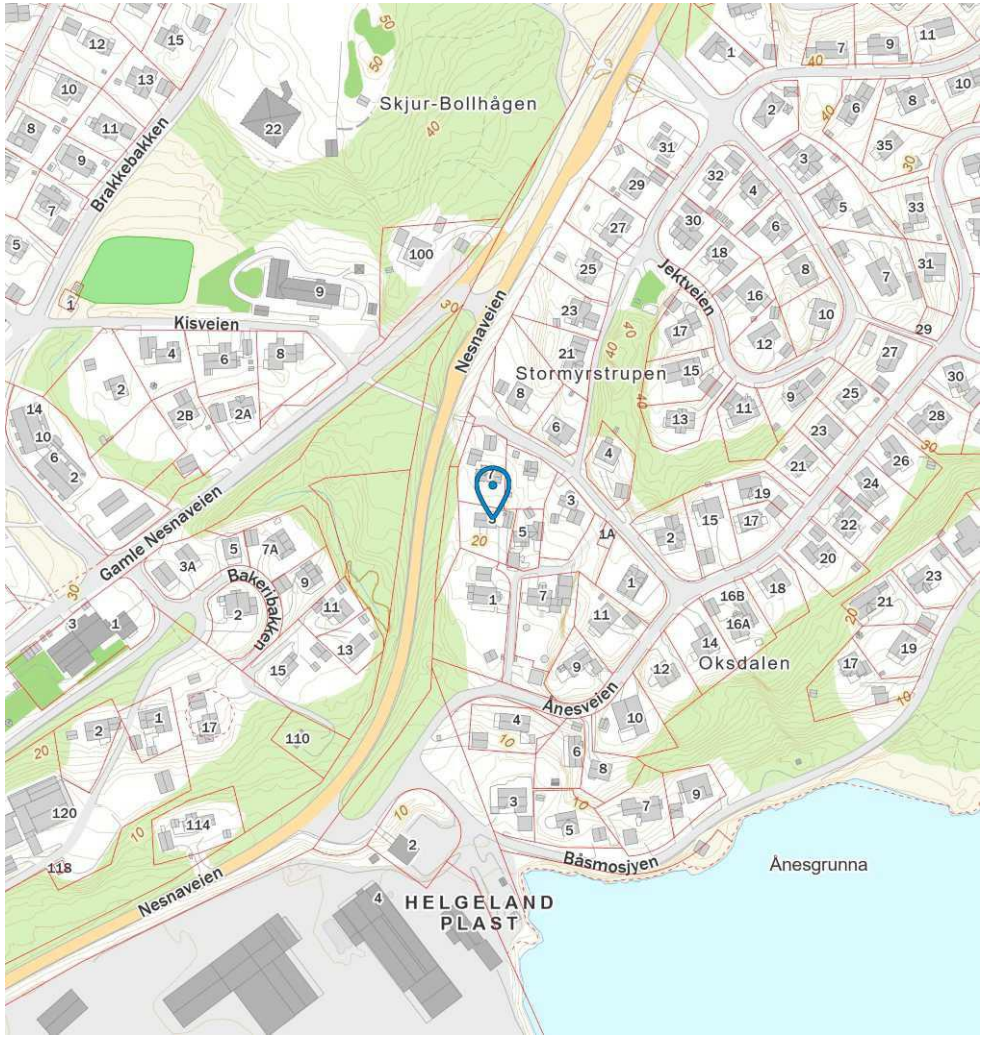


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87260228 / Tina Jakobsen, tlf. 915 49 363
Ånesveien 3, 8616 Mo I Rana.
Gnr. 133, Bnr. 420, 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: 87260228
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.09.2026

Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

915 49 363
tina.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no