



aktiv.

Knut Hamsuns vei 7A, 8626 MO | RANA

**Enderekkehus med påbygd
tilleggsleilighet |
Renoveringsobjekt | Uforløst
potensiale | Barnevennlig område**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Iselin Nilsen

Mobil 416 05 411

E-post iselin.nilsen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana . TLF. 75 57 78 80

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 650 000,-
Omkostn.: Kr 42 600,-
Total ink omk.: Kr 1 692 600,-
Selger: Trond Diesel Hanssen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 197/209 m²
Tomtstr.: 607.8 m²
Soverom: 4
Antall rom: 20
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 993
Oppdragsnr.: 1802250077

Enderekkehus med påbygd tilleggsleilighet

Velkommen til Knut Hamsuns vei 7A - Et romslig enderekkehus med behov for renovering.

Aspekter ved eiendommen som er verdt å nevne:

- Tilbygget leilighet over garasje
- Garasjeplass i rekke
- Mye uforløst potensiale
- Veldig barnevennlig område
- Lekeplass like utenfor døren
- Stor hage
- Nærhet til barnehage, skole, idrettsanlegg og butikk

Ønsker du deg en bolig hvor du står fritt til å sette ditt eget preg på? - Meld deg på visning :-)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Energiattest	103
Nabolagsprofil	135
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 197 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 209 m²

TBA: 12 m²

Hovedbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 47 m² Trapperom, tidligere kontor, potetkjeller, kjellergang, tidligere vaskekjeller og rom m/ sluk.

BRA-e: 12 m² Garasjerom (garasjen lengst sør av de 3 garasjene).

1. etasje

BRA-i: 48 m² Entré/vindfang (felles med tilleggsleiligheten), trappegang, bad/wc/ vaskerom og 3 soverom.

2. etasje

BRA-i: 46 m² Stue og kjøkken.

7 m² Terrasse/balkong.

5 m² Terrasse/balkong som tilhører tilbygget leilighet.

Tilbygget leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 5 m² Privat entré/trapperom.

2. etasje

BRA-i: 51 m² Stue, kjøkken, mellomgang, bad/wc og soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehusbolig m/ tilleggsleilighet:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

607.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 607,8 m².

Flat tomt med hage både foran og bak boligen. Tomten er den senere tid ikke holdt vedlike og er dels overgrodd. Deler av tomten er inngjerdet, men gjerdet er av dårlig forfatning. Det bemerkes at naboeiendommen (Knut Hamsuns vei 7C) har en garasjetomt midt inne i respektive tomt sin bakhage. Se kommunekart.com.

Beliggenhet

Respektive eiendom ligger på Sagbakken. Fra eiendommen er det kort avstand til Sagbakken Idrettspark, Moheia Idrettspark, barnehage, skoler, dagligvarebutikk samt diverse andre butikker i Ranenget like nedenfor boligen. Avstanden til Mo sentrum er om lag 2 kilometer.

Sentrum av Mo m/ omegn byr også på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m. Rana og Helgeland er videre kjent for sin mangfoldige og flotte natur både ved kysten og til fjells. Like nordøst for sentrumskjernen og respektive eiendom ligger Klokkehagen Elvepark med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et rekkehus fra 1963, bygd over 3 plan inklusive kjeller. Til boligen hører det med en "tilleggsleilighet" bygd i 1980 samt én av de tre garasjene under den tilbygde leiligheten. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende rekkehusbebyggelse og andre flermansboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

- Småtroll (1-5 år) som har 73 barn. Hit tar det ca. 5 min å gå.
- Lyngheim skole (1-7 kl.) som har 272 elever. Hit tar det ca. 10 min å gå.
- Rana ungdomsskole (8-10 kl.) som har 824 elever.
- Polarsirkelen vgs. - Mjølan som har 1 420 elever.
- Sagbakken Idrettspark ligger ca. 0,6km unna. Hit tar det ca. 7 min.

Skolekrets

Lyngheim.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus med tilleggsleilighet:

Boligen er oppført på ukjente masser. Drenering fra byggeår. Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong. Eiendommen ligger i relativt flatt terreng. Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår. Nedgravd oljetank utenfor fasade nord. Tanken er av ukjent materiale, størrelse og innhold. Taket er tekket med A-profilerte takplater av eldre dato. Taktekket over opprinnelige del er lagt opp på de opprinnelige eternittplatene. Renner og nedløp av metall av eldre dato. 3 stk. luftehatter på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag. Yttervegger av bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Saltak takkonstruksjon av tre. Loftskillet i den tilbygde delen fra 1980 er isolert med 20 cm isolasjon og med underliggende dampsperre. Loftskillet i den opprinnelige delen fra 1963 er ikke tilgjengelig for inspeksjon da det er etabler gulv over hele denne delen. Men det må kunne antas at det er lite/ingen isolasjon i dette loftskillet. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i kjøkkenet i hoveddelen. 1. etasje: Koblede vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår. 2. etasje: 4 stk. vinduer med fastkarm med 2-lags isolerglass fra byggeår i stuen, for øvrig koblede vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår. Kjelleretasje: Vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår. Tilbygget del: Vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 1980 i stuen, for øvrig vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 1979. Hovedinngangsdør: Takoverbygget isolert teakdør med 2-lags glassfelt av eldre dato. Terrassedør, 1. etasje: Isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt. Terrassedør, 2. etasje: Takoverbygget koblet dør med 2-lags glassfelt fra byggeår. Terrassedør, tilbygget del: Takoverbygget malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 1980. Trapp foran hovedinngangen: Tett trapp til repos. Konstruksjon av betong. Rekkverk og gelender. Trapp til bakhage: Åpen trapp til repos. Rekkverk og gelender. Konstruksjon av galvanisert strekkmetall. Parkering i én av de 3 garasjene under tilbygd bolig.

Verditakst

Kr 1 650 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det dødsbo?

- Ja.

Er det salg ved fullmakt?

- Ja.

Har du kjennskap til eiendommen?

- Ja.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Ja. Gulvbelegg løsnet fra vegg på bad i den lille leilighet. Forsøkt reparert med silicon. Uvist om det har vært lekkasje i forbindelse med dette. Takplater i samme bad har fuktskader fra kondensdannelse i uisolert ventilasjonsrør.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Min farfar og min far har gjort utbedringer.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

- Ja.

15.2 Er tanken plombert?

- Ja.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Ja. Det er en leilighet på ca. 60 kvm over garasjeanlegget som en del av eiendommen. Denne er ikke registrert som utleiebolig i dag.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja. Bygd i 1980 som en utvidelse av eksisterende leilighet som bosted for min farmor. Nærmest som en generasjonsbolig.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

- Ja. Tilstøtende garasjeanlegg er rigget for 3 kjøretøy, der to av tilstøtende naboer har disponert to av garasjene. Disse har vært brukt på hevd/tålt bruk siden oppføringen av Knut Hamsunsveg 7 i 1963. Frem til 1980 var det kun garasjer. Så ble disse revet og fundament for tilstøtende leilighet ble oppført, og det ble etablert nye garasjer under leiligheten. Min onkel og tante (Thor og Astrid Andersen) som da hadde overtatt eiendommen fra min farfar og farmor (Alfon og Dagmar Hanssen) var uenige om naboene skulle få fortsette å bruke garasjene. Det endte med at de flyttet inn igjen. I senere tid har min nå avdøde tante ønsket at deres bruk skulle opphøre. Det har aldri vært laget en skriftlig avtale om bruk, og det har aldri vært betalt noen leie for bruken. Brannvesenet har vært på befaring, og siden det ikke er brannsikre vegger mellom garasjene, og det er en leilighet over, regnes hele anlegget som en brannscelle, og kan derfor ikke godkjennes for mere en ett kjøretøy. I tillegg ble det konstatert at avgasser(eksos) kom opp i leiligheten igjennom gulvkonstruksjonen, dermed er garasjene stengt for bruk av Rana Brannvesen frem til utbedringer er foretatt. Min tante(Astrid Andersen) som eier av bygg og grunneier har da vært ansvarlig for at pålegg ble overholdt. Naboene, som en del av en da pågående nabokrangel har nektet å etterkomme pålegget fra Rana Brannvesen.

Tilleggscommentar

Gulv i inngangsparti, gang, trapp, stue og spisestue i den store leiligheten ble lagt nytt 1998-99. Her ble undergulv i stue/spisestue også byttet til 22mm gulvplater i spon. Oppå dette ligger det plast som er teipet tett og som går 2-3cm opp bak list. Gulvet er Alloc industrigulv i skipsgulv utseende, som har livstidsgaranti i private hjem. Dette ble valgt siden det var en aktiv hundefamilie med opptil 4 hunder i varierende skittenhetsgrad som brukte leiligheten aktivt. Gulvet er scilliconert i skjøtene (våtroms-scillicon)for å sikre mot vanninntrengning. Dette gulvet fremstår som nylagt den dag i dag.

Innhold

Rekkehusbolig m/ tilleggsleilighet.

Hovedboligen har følgende rominndeling:

Kjeller: Trapperom, tidligere kontor, potetkjeller, gang, tidligere vaskekjeller og rom med sluk.

1. etasje: Entré, trappegang, bad/wc/vaskerom og 3 soverom.

2. etasje: Stue og kjøkken.

Tilbygget leilighet har følgende rominndeling:

1. etasje: Privat entré/trapperom.

2. etasje: Stue, kjøkken, mellomgang, bad/wc og soverom.

Standard

Rekkehus med tilleggsleilighet:

Gulv er tekket med laminat, skipsgulv (Alloc industrigulv) og belegg. Skipsgulv er fra 1998-1999. I stuen i hovedboligen ble det lagt nye underliggende sponplategulv (22 mm) før det nye gulvet ble lagt. Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme. Vegger er tekket med malt/umalte panelplater, tapet, malt tapet og malte flater. Himlinger er tekket med malte plater og malte flater. Gulv/etasjeskillere av trebjelkelag i 1. etasje og 2. etasje. Isolasjon fra byggeår/tilbyggår. Støpt såle mot grunn i kjelleretasjen. Boligen har pipe som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Sotluke montert i kjeller. Pipeløpet har ingen fastmonterte ildsteder. Pipen er stedvis innkledd. Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Malt tett tretrapp med sving, Skipsgulv i inntrinn. Malt stående gelender langs den ene siden av trappeløpet. Malt stående rekkverk og spiler i 2. etasje. Rekkverket har en høyde på ca. 82 cm. Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje (tilbygget del): Malt tett tretrapp med sving. Belegg i inntrinn. Veggmontert håndløper. Malt stående rekkverk i 2. etasje. Rekkverket har en høyde på ca. 78 cm. Tett trapp med repos. Konstruksjon av betong. Slette dører fra byggeår og tilbyggår. Det er utkoblede eldre radiatorer i flere rom.

Bad - Hovedbolig:

Baderommet er av eldre dato. Enkel beskrivelse: Gulv er tekket med belegg. Vegger er tekket med våtromsplater. Himling er tekket med malte flater. Nedfelt servant med to-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett. Dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Soilsluk fra byggeår i gulvet. Laminerte skrog med slette fronter. Lysarmatur over speilet. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad - Tilbygget leilighet:

Baderommet er fra tilbyggår. Enkel beskrivelse: Gulv er tekket med belegg. Vegger er tekket med malte plater og våtromsplater. Himling er tekket med malte plater. Servant med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjnische med veggmontert blandebatteri. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken - Hovedbolig:

Gulv er tekket med korkfliser. Vegger er tekket med malt glassfiberstrie. Himling er tekket med malte flater. Innredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Integrert koketopp og stekeovn.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Deler av innredningen er fra byggeår og deler av nyere dato. Mekanisk avtrekk over koketoppen.

Kjøkken - Tilbygget leilighet:

Gulv er tekket med belegg. Vegger er tekket med malte plater og tapet. Himling er tekket med malte plater. Innredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Innredningen er av eldre dato. Mekanisk avtrekk av eldre dato over komfyren.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av kobber.
- Innvendig hovedstoppekran montert i kjelleretasjen.
- Avløpsrør av plast og soil.
- 1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på baderommet, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.
- 2. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer og dør.
- Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via enkelte ventiler i yttervegger.
- Tilbygget del har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
- Opprinnelige del: Luft-til-luft varmepumpe av merket Wilfa fra 2008 montert i stuen.
- Tilbygget del: Luft-til-luft varmepumpe av merket Wilfa fra 2008 montert over trappeløpet mellom etasjene.
- Varmtvannsbereder av merket Oso på 198 liter og 2000 watt fra 2007, plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg:

- Opprinnelige del: El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom 1. etasje og kjelleretasje. Skrusikringer og måler.
- Tilbygget del: El-skap plassert i mellomgangen i 2. etasje. En fordelerkurs med jordfeilautomat, for øvrig skrusikringer og måler. El-skapet mangler kursfortegnelse.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det ble ikke registrert noe visuelle skader i taktekket ved befaring, men det kan være svekkelser i innfestning og lekter.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag:

- Stedvis skader i snøfangere. Manglende snøfangere på tilbygget del.
- Det er ikke montert stige til pipen på taket.

Konsekvens/tiltak:

- Utskiftning av renner og nedløp ved skifte av taktekket må påregnes.
- Da bør det monteres snøfangere på hele taket.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Etterisolering av takkonstruksjonen i opprinnelig del må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige dører:

- Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.
- Terrassedør, 1. etasje: Døren er utvendig værslitt. Innvendig halvmalt. Låsevrider er løs.
- Terrassedør, 2. etasje: Døren er moden for utskiftning.
- Terrassedør, tilbygget del: Døren er utvendig værslitt. Dørbladet subber mot karm/terskel.
- Dører har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for å lukke avvik, eventuelle utskiftninger bør påregnes.

Utvendige trapper:

- Trapp til bakhage: Trappen har provisorisk fundamentering.

Konsekvens/tiltak:

- Utbedringer av fundamenteringen på trappen i bakhagen bør påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er registrert symptom på sopp/råte.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Stedvis sopp og fuktmerker i himling (taket) i kjelleretasjen.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

1. etasje:

- Største målte planavvik i 1. etasje ble målt i det største soverommet. Her var det 19 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 21 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

2. etasje, opprinnelig bolig:

- Største målte planavvik i 2. etasje ble målt på kjøkken. Her var det 8 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 10 mm i hele rommet. I stuen var det 9 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. Dette er tilfredsstillende iht. hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

2. etasje, tilbygd leilighet:

- Største målte avvik i leiligheten ble målt i stuen. Her var det 8 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 19 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Konsekvens/tiltak:

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

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Råteskadet treverk må skiftes.

- Bygningsdelen (påpekte skjevheter/planavvik) virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning.

- Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG2 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Radon:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Pipe og ildsted:

- Skal det monteres ildsted i boligen må det utføres tiltak.

Konsekvens/tiltak:

- Skal det monteres ildsted i boligen må det utføres tiltak.

Innvendige trapper

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:
- Trappen mangler veggmontert håndløper.
- Rekkverket er lavere enn dagens krav.
- Det er montert presenning under trappen ned mot kjeller. Dette fører til kondens her.
- Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje , tilbygget del:
- Manglende håndløper på den ene siden av trappeløpet.
- Rekkverket i 2. etasje er lavere enn dagens krav.
- Rekkverket har lysåpninger som overstiger 10 cm.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for å lukke avvik bør påregnes. Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører:

- Dører er modne for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak:

- Oppgraderinger og vedlikehold bør påregnes.

Andre innvendige forhold:

- Radiatorer i flere rom.

Konsekvens/tiltak:

- Fjerning av radiatorer bør vurderes.

Vannledninger:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør:

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

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon:

- 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.

Andre VVS-installasjoner:

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

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

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
- Utskiftning av varmepumpen må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Varmtvannstank:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

- Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålagt å bygge om anlegget. Men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Grunnmur og fundamenter:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak:

- På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.
- Overvåk tilstanden.

Terrengforhold:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Utskiftning av vann- og avløpsrør bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.

Bad 1. etasje (hovedbolig) - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

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

Konsekvens/tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kjøkken (hovedbolig) - Overflater og innredning:

- Kjøkkenet er modent for oppgraderinger/oppussing.

Konsekvens/tiltak:

- Oppussing av kjøkkenet bør påregnes.

Kjøkken (hovedbolig) - Avtrekk:

- Avtrekket har ikke tilfredsstillende el-tilkobling.
- Ventilasjonsskanalen blir kun ledet til kaldloftet.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for å lukke avvik må påregnes.

Kjøkken (tilbygget leilighet) - Overflater og innredning:

- Skade i blandebatteriet.
- Sår/skader i overflater.
- Innredningen er moden for oppgradering/utskiftning.

Konsekvens/tiltak:

- Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes.

Våtrom (tilbygget leilighet) - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak:

- Ved renovering av våtrommet må det foretas nærmere undersøkelser av lukkede konstruksjoner.

(kostnadsestimat for renovering av badet ligger under punktet "generell")

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Veggkonstruksjon:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

- Det er ikke montert lusing/musebånd bak kledningen på tilbygget del.

- Råteskader i vindskibord.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer:

- Skadet glass i vindu i kjøkkenet og entre/vindfang.

- Vinduer er slitte.

- Rust i hengsler.

- Sprekker i utvendig kitt.

Konsekvens/tiltak:

- Utskiftninger og vedlikehold må påregnes. Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Membran/tettesikt av eldre dato. På generelt grunnlag er altaner oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

- Det må legges ny membran/tettesikt.

- Det nye rekkverket bør tilfredsstille dagens krav til høyde.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig garasje under tilbygd del:

- I følge rekvirent (sønn av hjemmelshaver) foreligger det visstnok et påbud fra Rana Brannvesen vedrørende utbedring av garasjeanlegget. Dette ettersom den tilbygde leiligheten ligger over garasjene og garasjeanlegget er ikke tilfredsstillende sikret mot avgasser/eksos. Garasjeanlegget med de respektive 3 garasjene eies/disponeres av henholdsvis Knut Hamsuns vei 7C, Knut Hamsuns vei 7B og respektive bolig; Knut Hamsuns vei 7A. Det har med tidligere eier (nå død) vært uenighet mht. disponering av garasjene. Saken har vært oppe domstolen (Rana Tingrett) og dommen sier at nevnte naboeiendommer (7C og 7B) i likhet med 7A - har eiendomsrett til hver sin garasje. Respektive bolig (7A) har visstnok eiendomsrett til den sørligste garasjene av disse tre. Til orientering.

Konsekvens/tiltak:

- Nærmere undersøkelser anbefales hos Rana kommune (Brann- og redningstjenesten) mht. nevnte påbud/bruk. Oppgraderinger må i så måte påregnes for å imøtekomme kravene fra offentlig myndighet. TG 3 gis med bakgrunn i disse opplysningene. Kostnadsestimatet er vanskelig å fastsette, kun skjønnsmessig estimert.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig - Overflater:

- Omfattende skader på overflater på gulv i soverommene i 1. etasje. TG3 settes på grunn av dette.

Konsekvens/tiltak:

- Oppgraderinger/utskiftninger av flere overflater bør påregnes. Dettet er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

- Se punktet "Fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

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

- Nei.

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår og tilbyggår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ukjent.

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

- Ja.

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ukjent.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 21.05.2015. Det ble avdekket feil som IKKE er bekreftet utbedret og det er registrert heftelse på det elektriske anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Ukjent.

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

- Ukjent.

Generelt om anlegget

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

- Ukjent.

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

- Ja.

Inntak og sikringsskap

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

- Ja.

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

- Nei.

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

- Ja. Løse el-kabler.
- Flere av belysningene i himlinger mangler kupler.
- Flere steder er det provisoriske løsninger på el-installasjonen.
- Koblingsbokser mangler deksler.

Generell kommentar

- El-installasjonen må kontrolleres på nytt.
- Utskiftninger må påregnes. Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Branntekniske forhold:

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

- Ja.

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

- Ja.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

- Ja.

4. Er det skader på røykvarslere?

- Nei.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

- Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i gulv og vegger.

Råteskadde materialer og soppvekst i kjelleretasjen.

- Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken.

Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres ny drenering rundt boligen.

- Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drens vann og kloakk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Oljetank:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

- Takstmannen har ingen dokumentasjon eller kjennskap til den nedgravde oljetankens tilstand eller innhold.

Konsekvens/tiltak:

- Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom (hovedbolig) - Generell:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Kjøkken (tilbygget leilighet) - Avtrekk:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

- Avtrekket har lav funksjon og er modent for utskiftning.

Konsekvens/tiltak:

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom (tilbygget leilighet) - Generell:

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

- Omfattende fuktskader i himling.

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i én av de 3 garasjene under boligen.

NB! Det bemerkes at det visstnok foreligger et påbud fra Rana Brannvesen vedrørende utbedring av garasjeanlegget. Dette ettersom den tilbygde leiligheten ligger over garasjene og garasjeanlegget er ikke tilfredsstillende sikret mot avgasser/eksos. Garasjeanlegget med de respektive 3 garasjene eies/disponeres av henholdsvis Knut Hamsuns vei 7C, Knut Hamsuns vei 7B og respektive bolig; Knut Hamsuns vei 7A. Det har med tidligere eier (nå død) vært uenighet mht. disponering av garasjene. Saken har vært oppe domstolen (Rana Tingrett) og dommen sier at nevnte naboeiendommer (7C og 7B) i likhet med 7A - har eiendomsrett til hver sin garasje. Respektive bolig (7A) har visstnok eiendomsrett til den sørligste garasjene av disse tre. Til orientering.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumper og annen elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 650 000

Kommunale avgifter

Kr 18 939

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Estimert årsprognose for kommunale avgifter i 2025 er kr 18 939. De kommunale avgiftene fordeles på følgende måte:

- Fastgebyr vann kr 3 539,-
- Fastgebyr avløp kr 4 291,-
- Vanngebyr areal kr 5 076,-
- Avløpsgebyr areal kr 6 031,-

Eiendomsskatt for 2025 på kr 3 802,-.

I tillegg til kommunale avgifter kommer renovasjon for 2025 på kr 6 811,- fordelt over 4 terminer.

Eiendomsskatt

Kr 3 802

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 893 326

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 573 303

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 993 i Rana kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1833/20/993:

30.08.2021 - Dokumentnr: 1062459 - Rettsbok

Sak 07-024499TVI-RANA

Gjelder eiendomsrett/bruksrett til garasjer

04.11.2009 - Dokumentnr: 836629 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:65

04.11.2009 - Dokumentnr: 836629 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:65 Fnr:1443

04.11.2009 - Dokumentnr: 836629 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Rekkehus:

Det er mottatt byggetegninger og plantegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det foreligger en besiktigelsesattest for del av vertikaldelt 4-mannsbolig, datert 22.09.1964.

Iht. besiktigelsesattesten er det følgende gjenstående arbeider:

- Ventilasjon av kloakk samt fra bad ikke ført over tak.
- Ingen ventilasjon fra kjøkken, kun matskap.
- Linoleumslister mangler i alle rom.
- Sink og tro på balkong samt over rør rekkverk på balkongbrystning.
- Luftveranda ikke påbegynt.
- Puss av vegger og gulv i kjeller.
- Fyrrom for sentralfyringsanlegg ikke ferdig, mangler delevegg, delvis ildfast himling, puss av gulv og vegger samt dør ikke kledd med ildfaste plater. Ventiler ikke innsatt.
- Maling av vindu utvendig samt under takframspring over balkong.

Megler besitter ikke informasjon om overnevnte mangler/arbeider er utført.

Tilleggsleilighet:

Det foreligger ferdigattest for tilbygd leilighet i tilknytning til tidligere oppført rekkehus, datert 23.04.1981.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.04.1981.

Vei, vann og avløp

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

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

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Sagbakken", plan-ID 2025. Ikrafttredelse 20.04.1965.

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.

Undertegnede megler 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.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

41 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

42 600 (Omkostninger totalt)

53 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

56 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 692 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 703 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 706 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 42 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Ansvarlig megler

Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
tomi.johansen@aktiv.no
Tlf: 416 01 710

Ansvarlig megler bistås av

Iselin Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
iselin.nilsen@aktiv.no
Tlf: 416 05 411

Oppdragstaker

Nord-Norge Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 924825782
Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana

Salgsoppgavedato

20.08.2025















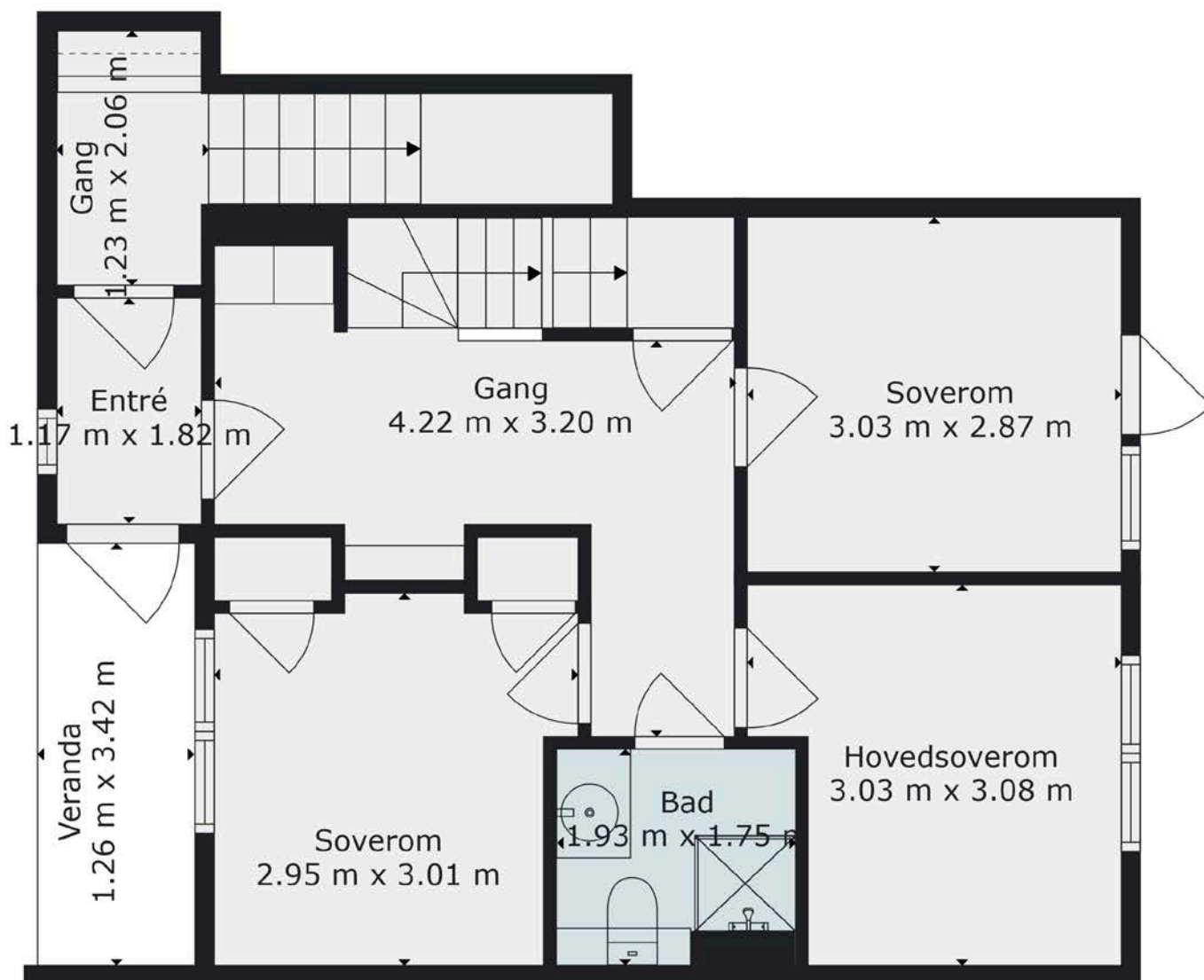


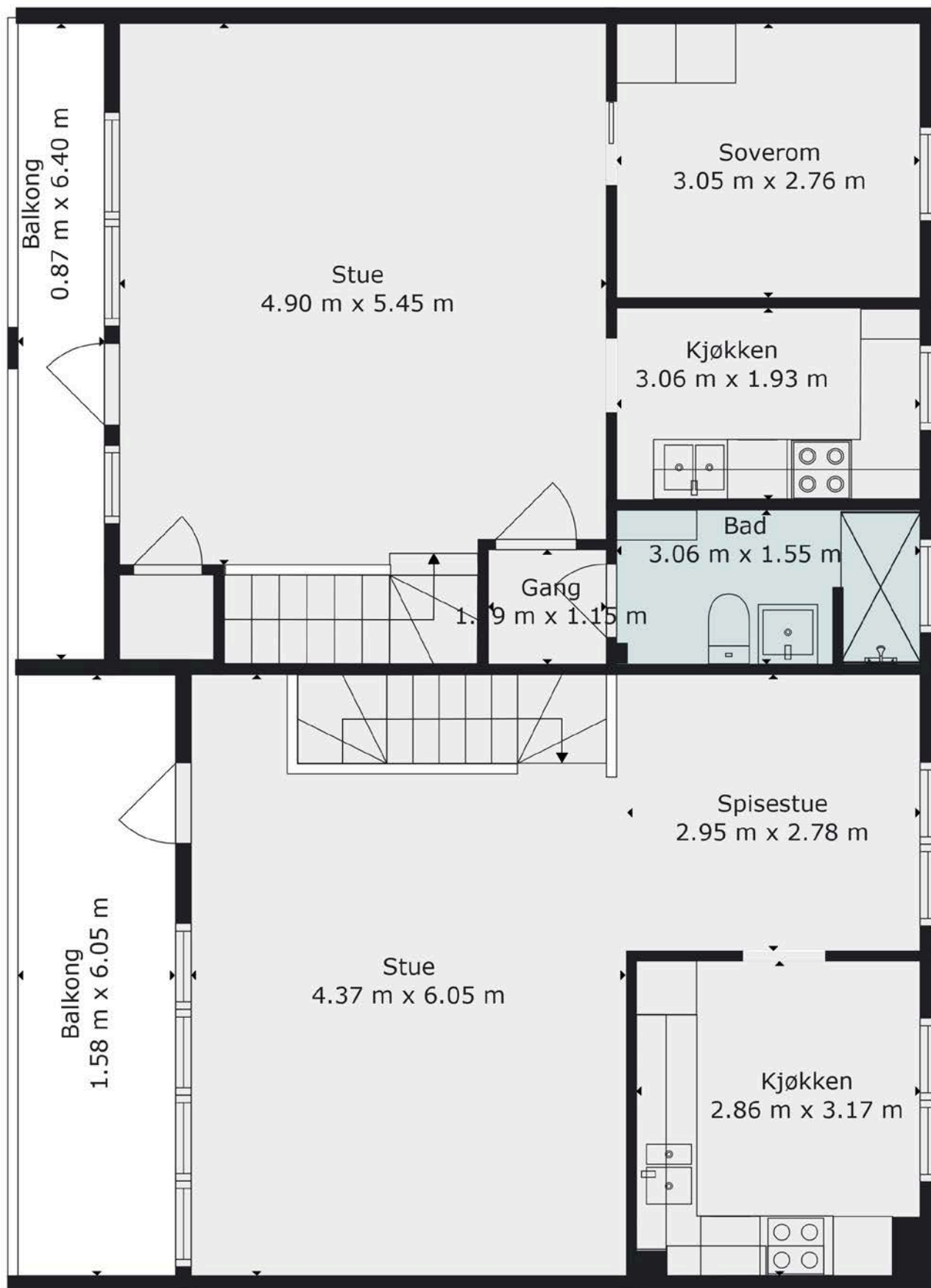


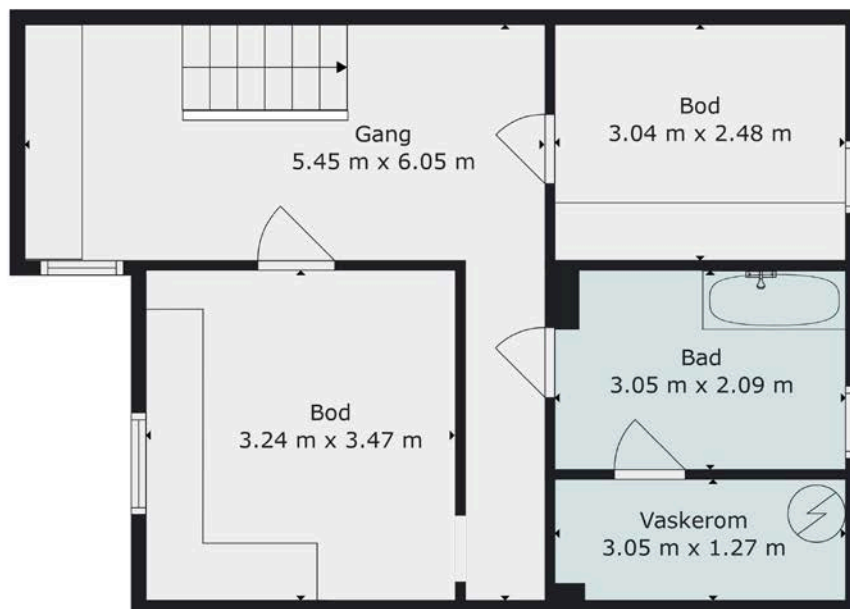








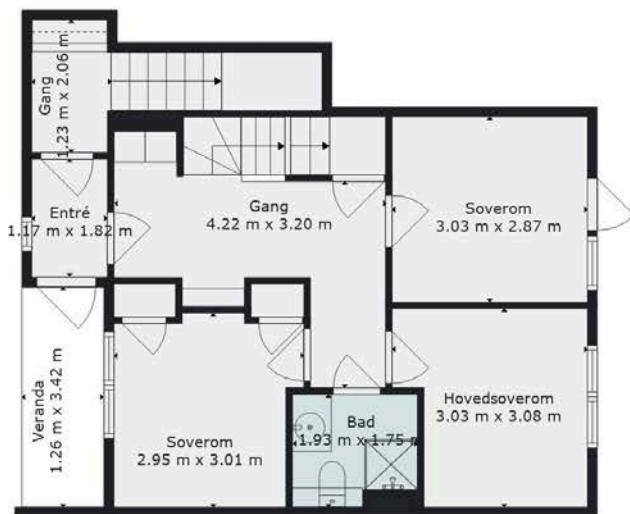




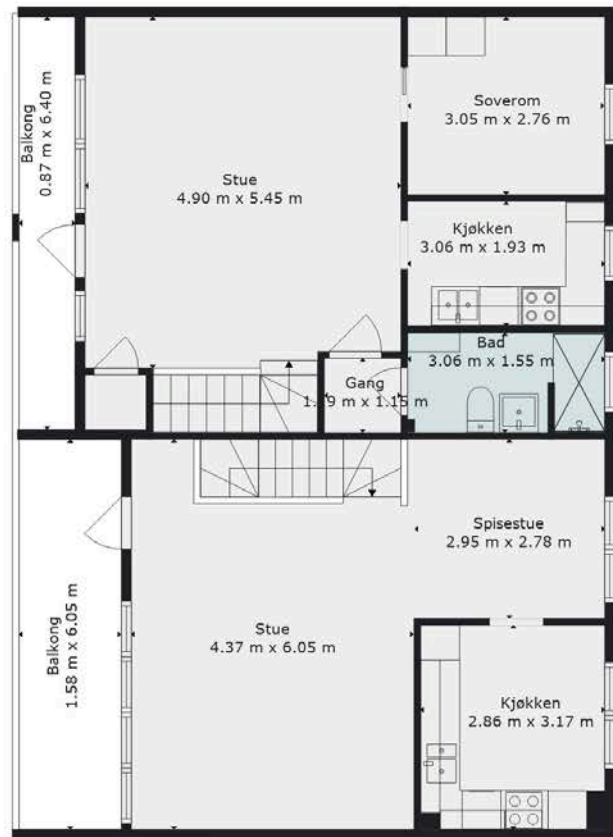
1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





2. Etasje



3. Etasje



1. Etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehusbolig m/ tilleggsleilighet

 Knut Hamsuns vei 7 A, 8626 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 20, bnr. 993

Markedsverdi

1 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 29.07.2025

Rapportdato: 05.08.2025

Oppdragsnr.: 12315-2387

Referansenummer: HK1332

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



Verdi
Eiendomstakst

VERDI



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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 befarings.
- 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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusbolig m/ tilleggsleilighet - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med A-profilerte takplater av eldre dato.
Taktekket over opprinnelige del er lagt opp på de opprinnelige eternittplatene.
Renner og nedløp av metall av eldre dato.
3 stk. luftehatter på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Yttervegger av bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre
Loftskillet i den tilbygde delen fra 1980 er isolert med 20 cm isolasjon og med underliggende dampsperre. Loftskillet i den opprinnelige delen fra 1963 er ikke tilgjengelig for inspeksjon da det er etablert gulv over hele denne delen. Men det må kunne antas at det er lite/ingen isolasjon i dette loftskillet.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i kjøkkenet i hoveddelen.

Vinduer:

1. etasje: Koblede vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.
2. etasje: 4 stk. vinduer med fastkarm med 2-lags isolerglass fra byggeår i stuen, for øvrig koblede vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.
Kjelleretasje: Vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.
Tilbygget del: Vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 1980 i stuen, for øvrig vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 1979.

Ytterdører:

Hovedinngangsdør: Takoverbygget isolert teakdør med 2-lags glassfelt av eldre dato.
Terrassedør, 1. etasje: Isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør, 2. etasje: Takoverbygget koblet dør med 2-lags glassfelt fra byggeår.
Terrassedør, tilbygget del: Takoverbygget malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 1980.

Altan opprinnelige del: Takoverbygget altan på 7,15 m². Adkomst via dør fra stuen.
Altan tilbygget del: Takoverbygget altan på 5,08 m². Adkomst via dør fra stuen.

Trapp foran hovedinngangen: Tett trapp til repos. Konstruksjon av betong. Rekkverk og gelender.
Trapp til bakhage: Åpen trapp til repos. Rekkverk og gelender.
Konstruksjon av galvanisert strekkmetall.

Parkering i én av de 3 garasjene under tilbygd bolig.

Det bemerkes at naboeiendommen (Knut Hamsuns vei 7C) har en garasjetomt midt inne i respektive tomt sin bakhage.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med laminat, skipsgulv (Alloc industrigulv) og belegg.
Skipsgulv er fra 1998-1999. I stuen i hovedboligen ble det lagt nye

underliggende sponplategulv (22 mm) før det nye gulvet ble lagt. Det er ingen rom med gulvvarme.

Vegger er tekket med malt/umalte panelplater, tapet, malt tapet og malte flater.

Himlinger er tekket med malte plater og malte flater.

Gulv/etasjeskillere av trebjelkelag i 1. etasje og 2. etasje. Isolasjon fra byggeår og tilbyggår.

Støpt såle mot grunn i kjelleretasjen.

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

Boligen har pipe som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Sotluke montert i kjeller.

Pipeløpet har ingen fastmonterte ildsteder.

Pipen er stedvis innkledd.

Kommunens arkiver sier: Det er ikke registrert ildsteder på denne adressen og skorsteinene er satt inaktiv. Registrert fritak for feie- og tilsynsavgift.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Malt tett tretrapp med sving, Skipsgulv i inntrinn. Malt stående gelender langs den ene siden av trappeløpet. Malt stående rekkverk og spiler i 2. etasje. Rekkverket har en høyde på ca. 82 cm.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje (tilbygget del): Malt tett tretrapp med sving. Belegg i inntrinn. Veggmontert håndløper. Malt stående rekkverk i 2. etasje. Rekkverket har en høyde på ca. 78 cm.

Innvendige dører: Slette dører fra byggeår og tilbyggår.

Det er utkoblede eldre radiatorer i flere rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom (hovedbolig):

Baderommet er av eldre dato.

Gulv er tekket med belegg.

vegger er tekket med våtromsplater.

Himling er tekket med malte flater.

Nedfelt servant med to-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjhjørne.

Opplegg for vaskemaskin.

Soiisluk fra byggeår i gulvet.

Laminerte skrog med slette fronter. Lysarmatur over speilet.

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

Bad/wc (leilighet):

Baderommet er fra tilbyggår.

Gulv er tekket med belegg.

Vegger er tekket med malte plater og våtromsplater.

Himling er tekket med malte plater.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjnise med veggmontert blandebatteri.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken (hovedbolig):
Gulv er dekket med korkfliser.
Vegger er dekket med malt glassfiberstrie.
Himling er dekket med malte flater.
Innredning med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Integrert koketopp og stekeovn.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Deler av innredningen er fra byggeår og deler av nyere dato.
Mekanisk avtrekk over koketoppen.

Kjøkken (leilighet):
Gulv er dekket med belegg.
Vegger er dekket med malte plater og tapet.
Himling er dekket med malte plater.
Innredning med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Innredningen er av eldre dato.
Mekanisk avtrekk av eldre dato over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i kjelleretasjen.
Avløpsrør av plast og soil.

Ventilasjon, opprinnelige del:

1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på baderommet, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.
 2. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer og dør.
- Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via enkelte ventiler i yttervegger.

Ventilasjon, tilbygget del:

Tilbygget del har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

Varmepumpe, opprinnelige del: Luft-til-luft varmpumpe av merket Wilfa fra 2008 montert i stuen.

Varmepumpe, tilbygget del: Luft-til-luft varmpumpe av merket Wilfa fra 2008 montert over trappeløpet mellom etasjene.

Varmtvannsbereider av merket Oso på 198 liter og 2000 watt fra 2007, plassert i kjeller.

El-anlegg, opprinnelige del:

El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom 1. etasje og kjelleretasje. Skrusikringer og måler.

El-anlegg, tilbygget del:

El-skap plassert i mellomgangen i 2. etasje. En fordelerkurs med jordfeilautomat, for øvrig skrusikringer og måler. El-skabet mangler kursfortegnelse.

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.
Drenering fra byggeår.
Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.
Nedgravd oljetank utenfor fasade nord. Tanken er av ukjent materiale, størrelse og innhold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	209 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	209 m ²
Totalpris	1 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

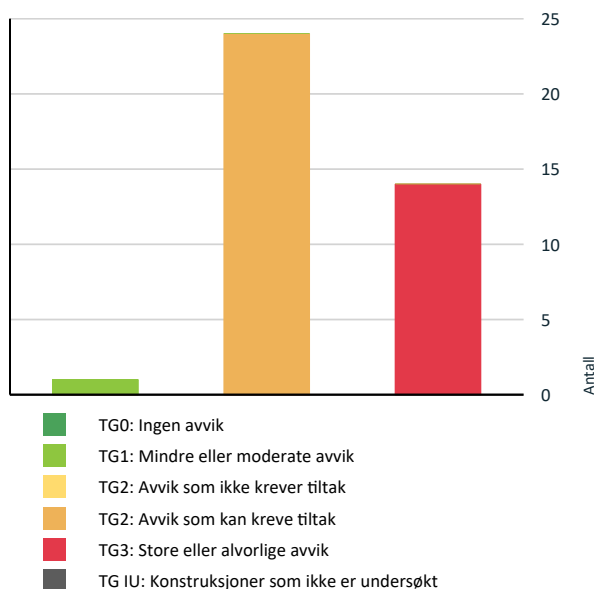
[Gå til side](#)

Rekkehusbolig m/ tilleggsleilighet

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

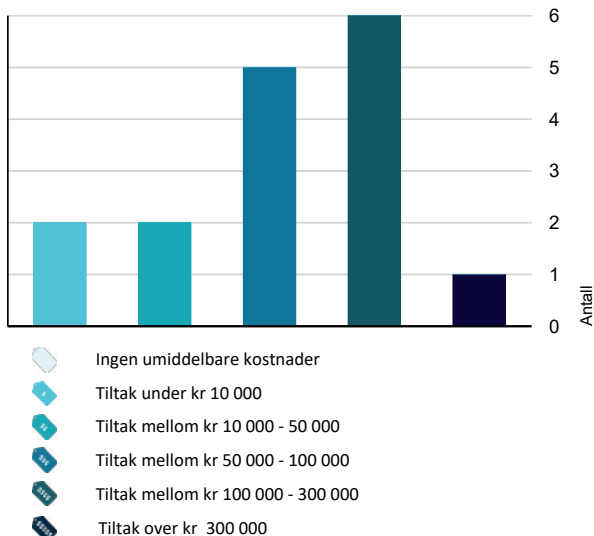
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehusbolig m/ tilleggsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
Det er ikke montert lusing/musebånd bak kledningen på tilbygget del.
Råteskader i vindskibord.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Skadet glass i vindu i kjøkkenet og entre/vindfang.
Vinduer er slitte.
Rust i hengsler.
Sprekker i utvendig kitt.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Membran/tettesikt av eldre dato. På generelt grunnlag er altaner oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Utvendig garasje under tilbygd del

[Gå til side](#)

Det er avvik:
I følge rekviert (sønn av hjemmelshaver) foreligger det visstnok et påbud fra Rana Brannvesen vedrørende utbedring av garasjeanlegget. Dette ettersom den tilbygde leiligheten ligger over garasjene og garasjeanlegget er ikke tilfredsstillende sikret mot avgasser/eksos. Garasjeanlegget med de respektive 3 garasjene eies/disponeres av henholdsvis Knut Hamsuns vei 7C, Knut Hamsuns vei 7B og respektive bolig; Knut Hamsuns vei 7A. Det har med tidligere eier (nå død) vært uenighet mht. disponering av garasjene. Saken har vært oppe domstolen (Rana Tingrett) og dommen sier at nevnte naboeiendommer (7C og 7B) i likhet med 7A - har eiendomsrett til hver sin garasje. Respektive bolig (7A) har visstnok eiendomsrett til den sørligste garasjene av disse tre. Til orientering.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Omfattende skader på overflater på gulv i soverommene i 1. etasje. TG3 settes på grunn av dette.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

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

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Opprinnelige del:

El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom 1. etasje og kjelleretasje. Skrusikringer og måler.

Tilbygget del:

El-skap plassert i mellomgangen i 2. etasje. En fordelerkurs med jordfeilautomat, for øvrig skrusikringer og måler. El-skapet mangler kursfortegnelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble fukt målt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i gulv og vegger. Råteskadde materialer og soppevekst i kjelleretasjen.

Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Takstmannen har ingen dokumentasjon eller kjennskap til den nedgravde oljetankens tilstand eller innhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1. etasje (hovedbolig) > Bad/wc/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken > 2. etasje (tilbygget leilighet) > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekket har lav funksjon og er modent for utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 2. etasje (tilbygget leilighet) > Bad/wc > Generell

[Gå til side](#)

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

Omfattende fuktskader i himling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ble ikke registrert noe visuelle skader i taktekket ved befaring, men det kan være svekkelser i innfestning og lekter.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis skader i snøfangere. Manglende snøfangere på tilbygget del.

Det er ikke montert stige til pipen på taket.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør, 1. etasje: Døren er utvendig værslitt.

Innvendig halvmalt. Låsevrider er løs.

Terrassedør, 2. etasje: Døren er moden for utskiftning.

Terrassedør, tilbygget del: Døren er utvendig værslitt.

Dørbladet subber mot karm/terskel.

Dører har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trapp til bakhage:

Trappen har provisorisk fundamentering.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis sopp og fuktmerker i himling (tak) i kjelleretasjen.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

1. etasje:

- Største målte planavvik i 1. etasje ble målt i det største soverommet. Her var det 19 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 21 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

2. etasje, opprinnelig bolig:

- Største målte planavvik i 2. etasje ble målt på kjøkken. Her var det 8 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 10 mm i hele rommet. I stuen var det 9 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. Dette er tilfredsstillende iht. hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

2. etasje, tilbygd leilighet:

- Største målte avvik i leiligheten ble målt i stuen. Her var det 8 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 19 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skal det monteres ildsted i boligen må det utføres tiltak.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:

Trappen mangler veggmontert håndløper.

Rekkverket er lavere enn dagens krav.

Det er montert presenning under trappen ned mot kjeller. Dette fører til kondens her.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje, tilbygget del:

Manglende håndløper på den ene siden av trappeløpet.

Rekkverket i 2. etasje er lavere enn dagens krav.

Rekkverket har lysåpninger som overstiger 10 cm.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører er modne for vedlikehold.



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Radiatorer i flere rom.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



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](#)

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

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Sammendrag av boligens tilstand

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålagt å bygge om anlegget. Men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.



Våtrom > 2. etasje (tilbygget leilighet) > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på fuktskader.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 1. etasje (hovedbolig) > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > 2. etasje (hovedbolig) > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenet er modent for oppgraderinger/oppussing.



Kjøkken > 2. etasje (hovedbolig) > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekket har ikke tilfredsstillende el-tilkobling.
ventilasjonskanalen blir kun ledet til kaldloftet.



Kjøkken > 2. etasje (tilbygget leilighet) > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skade i blandebatteriet.
Sår/skader i overflater.
Innredningen er moden for oppgradering/utskiftning.

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.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

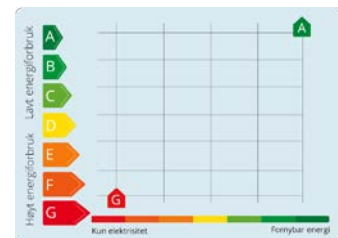
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

REKKEHUSBOLIG M/ TILLEGGSLEILIGHET



Byggeår

1963

Kommentar

Opprinnelig boligen ble byggesjekkert 24.04.1963 og fikk en besiktelsesattest (tilsvarende ferdigattest) 22.09.1964. Tilbygd bolig ble byggesjekkert 08.05.1980 og fikk utstedt ferdigattest 23.04.1981.

Anvendelse

Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen fremstår som dårlig vedlikeholdt. Betydelige oppgraderinger/påkostninger må påregnes iht. feil, mangler, elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	I 1980 ble boligen tilbygd mot vest med en ekstra leilighet i 2. etasje. Tilbygd bolig ble byggesjekkert 08.05.1980 og fikk utstedt ferdigattest 23.04.1981.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med A-profilerte takplater av eldre dato.
Taktekket over opprinnelige del er lagt opp på de opprinnelige eternittplatene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ble ikke registrert noe visuelle skader i taktekket ved befaring, men det kan være svekkelser i innfestning og lekter.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Tilstandsrapport



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall av eldre dato.
3 stk. luftetatter på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis skader i snøfangere. Manglende snøfangere på tilbygget del.
Det er ikke montert stige til pipen på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av renner og nedløp ved skifte av taktekket må påregnes.
Da bør det monteres snøfangere på hele taket.

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er ikke montert lusing/musebånd bak kledningen på tilbygget del.
Råteskader i vindskibord.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Råteskader i ytterkledningen.



Råteskader i vindskebord.



Sprekker i kledningen.



Manglende kledningsbor fasade vest.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon av tre

Loftskillet i den tilbygde delen fra 1980 er isolert med 20 cm isolasjon og med underliggende dampsperre. Loftskillet i den opprinnelige delen fra 1963 er ikke tilgjengelig for inspeksjon da det er etablert gulv over hele denne delen. Men det må kunne antas at det er lite/ingen isolasjon i dette loftskillet. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i kjøkkenet i hoveddelen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Etterisolering av takkonstruksjonen i opprinnelig del må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Soppvekst og fuktmerker ved pipen. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Det er stedvis plast på kaldloftet. Plasten bør fjernes da dette kan føre til kondens.



Fuktmerker på isolasjon under luftehett.



Inspeksjon av kaldloftet

Vinduer

1. etasje: Koblede vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.
 2. etasje: 4 stk. vinduer med fastkarm med 2-lags isolerglass fra byggeår i stuen, for øvrig koblede vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.
- Kjelleretasje: Vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.
Tilbygget del: Vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 1980 i stuen, for øvrig vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skadet glass i vindu i kjøkkenet og entre/vindfang.
Vinduer er slitte.
Rust i hengsler.
Sprekker i utvendig kitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger og vedlikehold må påregnes. Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Vinduer er slitte.



Kjellervinduer.



Vinduer har svekkelser.



Vinduer har svekkelser.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget isolert teakdør med 2-lags glassfelt av eldre dato.

Terrassedør, 1. etasje: Isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Terrassedør, 2. etasje: Takoverbygget koblet dør med 2-lags glassfelt fra byggeår.

Terrassedør, tilbygget del: Takoverbygget malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 1980.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør, 1. etasje: Døren er utvendig værslitt. Innvendig halvmalt. Låsevrider er løs.

Terrassedør, 2. etasje: Døren er moden for utskiftning.

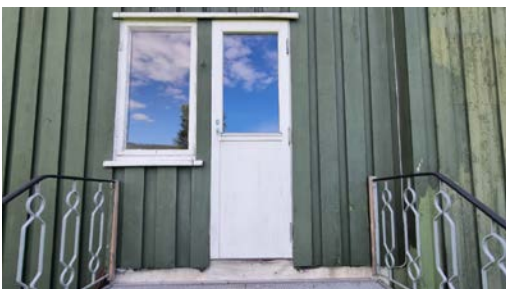
Terrassedør, tilbygget del: Døren er utvendig værslitt. Dørbladet subber mot karm/terskel.

Dører har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik, eventuelle utskiftninger bør påregnes.



Terrassedør i 1. etasje.



Terrassedør i 1. etasje mangler innvendige utføringer og lister.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Altan opprinnelige del:

Takoverbygget altan på 7,15 m². Adkomst via dør fra stuen.

Altan tilbygget del:

Takoverbygget altan på 5,08 m². Adkomst via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Membran/tettesikt av eldre dato. På generelt grunnlag er altaner oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må legges ny membran/tettesjikt.

Det nye rekkverket bør tilfredsstille dagens krav til høyde.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Altaner er oppført utenfor fasade sør.



Måling av høyde på rekkverk.

Utvendige trapper

Trapp foran hovedinngangen:

Tett trapp til repos. Konstruksjon av betong. Rekkverk og gelender.

Trapp til bakhage:

Åpen trapp til repos. Rekkverk og gelender. Konstruksjon av galvanisert strekkmessing.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til bakhage:

Trappen har provisorisk fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbredninger av fundamenteringen på trappen i bakhagen bør påregnes.

Tilstandsrapport



Trapp foran hovedinngangsdøren.



Trapp i bakhage



Trappen har provisorisk fundamentering

! TG 1 Andre utvendige forhold

Det bemerkes at naboeiendommen (Knut Hamsuns vei 7C) har en garasjetomt midt inne i respektive tomt sin bakhage. Se kart fra kommunen under.



Naboeiendommen (Knut Hamsuns vei 7C) har en garasjetomt midt inne i bakhagen. Til orientering.

! TG 3 Utvendig garasje under tilbygd del

Parkering i én av de 3 garasjene under tilbygd bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I følge rekvirent (sønn av hjemmelshaver) foreligger det visstnok et påbud fra Rana Brannvesen vedrørende utbedring av garasjeanlegget. Dette ettersom den tilbydde leiligheten ligger over garasjene og garasjeanlegget er ikke tilfredsstillende sikret mot avgasser/ekso. Garasjeanlegget med de respektive 3 garasjene eies/disponeres av henholdsvis Knut Hamsun vei 7C, Knut Hamsun vei 7B og respektive bolig; Knut Hamsun vei 7A. Det har med tidligere eier (nå død) vært uenighet mht. disponering av garasjene. Saken har vært oppe domstolen (Rana Tingrett) og dommen sier at nevnte naboeiendommer (7C og 7B) i likhet med 7A - har eiendomsrett til hver sin garasje. Respektive bolig (7A) har visstnok eiendomsrett til den sørligste garasjene av disse tre. Til orientering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser anbefales hos Rana kommune (Brann- og redningstjenesten) mht. nevnte påbud/bruk. Oppgraderinger må i så måte påregnes for å imøtekomme kravene fra offentlig myndighet.

TG 3 gis med bakgrunn i disse opplysningene. Kostnadsestimatet er vanskelig å fastsette, kun skjønsmessig estimert.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Garasjen lengst til høyre tilhører respektive bolig. De to andre disponeres av Knut Hamsuns vei 7B og 7C.



Liten garasje, kun 2,28 meter bred og 4,12 meter lang frem til "trapp".



Trappeløpet til leiligheten opptar den innerste delen av garasjen. Garasjen egner seg derfor kun til svært små personbiler.

INNENDIG

Overflater

Gulv er dekket med laminat, skipsgulv (Alloc industrigulv) og beleg. Skipsgulv er fra 1998-1999. I stuen i hovedboligen ble det lagt nye underliggende sponplategulv (22 mm) før det nye gulvet ble lagt.

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er dekket med malt/umalte panelplater, tapet, malt tapet og malte flater.

Himlinger er dekket med malte plater og malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omfattende skader på overflater på gulv i soverommene i 1. etasje. TG3 settes på grunn av dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger av flere overflater bør påregnes. Dett er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Slitt parkett i tilbygget del.



Sår og skader i belegg.



Delvis manglende belegg i det ene soverommet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv/etasjeskillere av trebjelkelag i 1. etasje og 2. etasje. Isolasjon fra byggeår/tilbyggår.
Støpt såle mot grunn i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis sopp og fuktmerker i himling (takett) i kjelleretasjen.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

1. etasje:

- Største målte planavvik i 1. etasje ble målt i det største soverommet. Her var det 19 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 21 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

2. etasje, opprinnelig bolig:

- Største målte planavvik i 2. etasje ble målt på kjøkken. Her var det 8 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 10 mm i hele rommet. I stuen var det 9 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. Dette er tilfredsstillende iht. hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

2. etasje, tilbygd leilighet:

- Største målte avvik i leiligheten ble målt i stuen. Her var det 8 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 19 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Bygningsdelen (påpekte skjevheter/planavvik) virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG2 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Tilstandsrapport



Måling av eventuelle skjevheter med krysslaser.



Fuktmerker og soppvekst opp under stubbloft.



Fuktmåling i fuktmerker, forhøyede fuktverdier ble registrert

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Pipe og ildsted

Boligen har pipe som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Sotluke montert i kjeller.

Pipeløpet har ingen fastmonterte ildsteder.

Pipen er stedvis innkledd.

Kommunens arkiver sier:

Det er ikke registrert ildsteder på denne adressen og skorsteinene er satt inaktiv. Registrert fritak for feie- og tilsynsavgift.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skal det monteres ildsted i boligen må det utføres tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal det monteres ildsted i boligen må det utføres tiltak.

Tilstandsrapport



Sotluke i kjeller.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Se punktet "Fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskader i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:

Malt tett tretrapp med sving, Skipsgulv i inntrinn.

Malt stående gelender langs den ene siden av trappeløpet. Malt stående rekkverk og spiler i 2. etasje. Rekkverket har en høyde på ca. 82 cm.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje (tilbygget del):

Malt tett tretrapp med sving. Belegg i inntrinn. Veggmontert håndløper. Malt stående rekkverk i 2. etasje. Rekkverket har en høyde på ca. 78 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:
Trappen mangler veggmontert håndløper.
Rekkverket er lavere enn dagens krav.
Det er montert presenning under trappen ned mot kjeller. Dette fører til kondens her.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje, tilbygget del:
Manglende håndløper på den ene siden av trappeløpet.
Rekkverket i 2. etasje er lavere enn dagens krav.
Rekkverket har lysåpninger som overstiger 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes. Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er montert presenning under trappen mellom 1. etasje og 2. etasje i opprinnelige del.



Måling av høyde på rekkverk.

TG 3 Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Tett trapp med repos. Konstruksjon av betong.

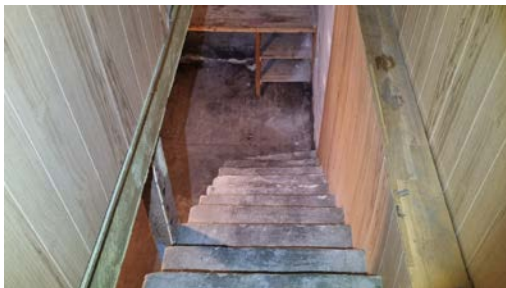
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjellertrapp.

TG 2 Innvendige dører

Slette dører fra byggeår og tilbyggår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er modne for vedlikehold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger og vedlikehold bør påregnes.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er utkoblede eldre radiatorer i flere rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Radiatorer i flere rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerning av radiatorer bør vurderes.

VÅTROM

1. ETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Baderommet er av eldre dato.

Enkel beskrivelse:

Gulv er dekket med belegg.

vegger er dekket med våtromsplater.

Himling er dekket med malte flater.

Nedfelt servant med to-greps blandebeholder.

Gulvmontert toalett.

Dusjhjørne.

Opplegg for vaskemaskin.

Soi-sluk fra byggeår i gulvet.

Laminerte skrog med slette fronter. Lysarmatur over speilet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Bad/wc/vaskerom i 1. etasje.



Kontroll av sluk.



Fuktmåling i gulvet, forhøyede fuktverdier ble registrert.

1. ETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

2. ETASJE (TILBYGGET LEILIGHET) > BAD/WC

TG 3 Generell

Baderommet er fra tilbyggår.

Enkel beskrivelse:

Gulv er dekket med belegg.

Vegger er dekket med malte plater og våtromsplater.

Himling er dekket med malte plater.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjnise med veggmontert blandebatteri.

Vurdering av avvik:

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

Omfattende fuktskader i himling.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling i gulvet i dusjnisen, ingen unormale fuktverdier ble registrert



Kontroll av sluk.



Fuktskader i himling.



Fuktmåling i fuktskadet himling, ingen unormale fuktverdier ble registrert ved befaring.

2. ETASJE (TILBYGGET LEILIGHET) > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

KJØKKEN

2. ETASJE (HOVEDBOLIG) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Gulv er dekket med korkfliser.

Vegger er dekket med malt glassfiberstrie.

Himling er dekket med malte flater.

Innredning med slette fronter.

Laminerte benkeplater.

Integrert koketopp og stekeovn.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Deler av innredningen er fra byggeår og deler av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er modent for oppgraderinger/oppussing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing av kjøkkenet bør påregnes.

Tilstandsrapport



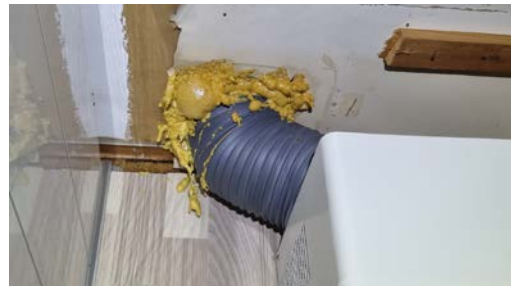
Kjøkken i 2. etasje.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Avløp av soilrør fra byggeår.



U fagmessig gjennomføring av ventilasjonskanal i himling.

2. ETASJE (HOVEDBOLIG) > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over koketoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket har ikke tilfredsstillende el-tilkobling.
ventilasjonskanalen blir kun ledet til kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik må påregnes.



Ventilasjonskanal er kun ledet til kaldloftet.

2. ETASJE (TILBYGGET LEILIGHET) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Gulv er dekket med belegg.
Vegger er dekket med malte plater og tapet.
Himling er dekket med malte plater.
Innredning med slette fronter.

Tilstandsrapport

Laminerte benkeplater.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Innredningen er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i blandebatteriet.
Sår/skader i overflater.
Innredningen er moden for oppgradering/utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes.



Innredning av eldre dato.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

2. ETASJE (TILBYGGET LEILIGHET) > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk av eldre dato over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekket har lav funksjon og er modent for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Opprinnelige del:

1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på baderommet, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.
 2. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer og dør.
- Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via enkelte ventiler i yttervegger.

Tilbygget del:

Tilbygget del har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

Tilstandsrapport

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.

Andre VVS-installasjoner

Opprinnelige del: Luft-til-luft varmepumpe av merket Wilfa fra 2008 montert i stuen.

Tilbygget del: Luft-til-luft varmepumpe av merket Wilfa fra 2008 montert over trappeløpet mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av varmepumpen må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.



Det er ikke tilfredsstillende tett i ytterveggen ved gjennomføring mellom utedel og innedel.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Oso på 198 liter og 2000 watt fra 2007, plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålagt å bygge om anlegget. Men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Opprinnelige del:

El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Skrusikringer og måler.

Tilstandsrapport

Tilbygget del.

El-skap plassert i mellomgangen i 2. etasje.

En fordelerkurs med jordfeilautomat, for øvrig skrusikringer og måler. El-skapet mangler kursfortegnelse.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår og tilbyggår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 21.05.2015. Det ble avdekket feil som IKKE er bekreftet utbedret og det er registrert heftelse på det elektriske anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Nei

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

Ja Løse el-kabler.

Flere av belysningene i himlinger mangler kupler.

Flere steder er det provisoriske løsninger på el-installasjonen.

Koblingsbokser mangler deksler.

Generell kommentar

El-installasjonen må kontrolleres på nytt.

Utskiftninger må påregnes. Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skapet i opprinnelige del.



Kontroll av el-skapet i tilbygget del. Manglende kursfortegnelse her.



Stedvis provisoriske el-løsninger.



Løse el-kabler.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat av eldre dato.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i gulv og vegger. Råteskadde materialer og soppvekst i kjelleretasjen. Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres ny drenering rundt boligen.

Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drensvann og kloakk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Soppvekst og saltutslag i kjeller.



Fuktmåling i kjeller, forhøyede fuktverdier ble registrert



Fuktmåling i kjeller, forhøyede fuktverdier ble registrert.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.
Overvåk tilstanden.

Tilstandsrapport



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av vann- og avløpsrør bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.

TG 3 Oljetank

Nedgravd oljetank utenfor fasade nord.
Tanken er av ukjent materiale, størrelse og innhold.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Takstmannen har ingen dokumentasjon eller kjennskap til den nedgravde oljetankens tilstand eller innhold.

Konsekvens/tiltak

- Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Usikkerhet om isolasjon på rør i kjeller inneholder asbest



Påfyllingsrør til oljetanken

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

209 m²/197 m²

Rekkehusbolig m/ tilleggsleilighet: Entré, 3 Trapperom, 4 Soverom, 2 Bad, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Potetkjeller, 2 Gang, Bod, Garasje, Tidligere kontor, Tidligere vaskekjeller

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 650 000

Konklusjon markedsverdi

1 650 000

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	15 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn:	Kr.	6 993
Kommunale avgifter; Fastgebyr vann etter 01.07.2025:	Kr.	3 540
Kommunale avgifter; Fastgebyr avløp etter 01.07.2025:	Kr.	4 292
Kommunale avgifter; Vanngebyr areal etter 01.07.2025:	Kr.	5 077
Kommunale avgifter; Avløpsgebyr areal etter 01.07.2025:	Kr.	6 031
Kommunale avgifter; eiendomsskatt:	Kr.	3 802
Kommunale avgifter; feiing og tilsyn av fyringsanlegg:	Kr.	3 320
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	28 000
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	76 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehusbolig m/ tilleggsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 550 000
Sum teknisk verdi - Rekkehusbolig m/ tilleggsleilighet	Kr.	1 950 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 950 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 550 000

Kommentar

Tomteverdien er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

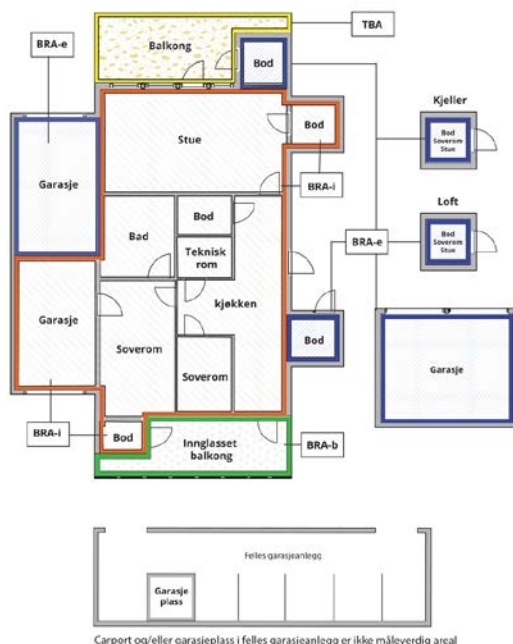
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehusbolig m/ tilleggsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje (hovedbolig)	48			48	
2. etasje (hovedbolig)	46			46	7
Kjelleretasje (hovedbolig)	47	12		59	
1. etasje (tilbygget leilighet)	5			5	
2. etasje (tilbygget leilighet)	51			51	5
SUM	197	12			12
SUM BRA	209				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje (hovedbolig)	Entré/vindfang (felles med tilleggsleiligheten), Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc/vaskerom		
2. etasje (hovedbolig)	Stue, Kjøkken		
Kjelleretasje (hovedbolig)	Trapperom, Tidligere kontor, Potetkjeller, Kjellergang, Tidligere vaskekjeller, Rom m/ sluk	Garasjerom (garasjen lengst sør av de 3 garasjene)	
1. etasje (tilbygget leilighet)	Privat entré/ trapperom		
2. etasje (tilbygget leilighet)	Stue, Soverom, Kjøkken, Mellomgang, Bad/wc		

Kommentar

Åpent areal (TBA):

Altan til hovedbolig, fasade sør på 7,15 m².

Altan til tilbygd leilighet, fasade sør på 5,08 m².

BRA-e (eksternt bruksareal):

Garasjerom m/ utvändig adkomst fasade vest på 12,49 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bemerkes at branncelleinndelingen ikke tilfredsstiller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehusbolig m/ tilleggsleilighet	150	47

Kommentar

Rekkehusbolig m/
tilleggsleilighet

Det bemerkes at takstmannen har betraktet hele kjelleretasjen som sekundærrom (S-rom) pga. den svært dårlige og fuktige standarden.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	993		0	607.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Knut Hamsuns vei 7 A

Hjemmelshaver

Astri Johanne Andersen DBO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Respektive eiendom ligger på Sagbakken. Fra eiendommen er det kort avstand til Sagbakken Idrettspark, Moheia Idrettspark, barnehage, skoler, dagligvarebutikk samt diverse andre butikker i Ranenget like nedenfor boligen. Avstanden til Mo sentrum er om lag 2 kilometer. Sentrum av Mo m/ omegn byr også på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Rana og Helgeland er videre kjent for sin mangfoldige og flotte natur både ved kysten og til fjells. Like nordøst for sentrumskjernen og respektive eiendom ligger Klokkehagen Elvepark med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Sagbakken", plan-ID 2025. Ikrafttredelse 20.04.1965.

Om tomten

Eiet tomt på 607,8 m².

Flat tomt med hage både foran og bak boligen. Tomten er den senere tid ikke holdt vedlike og er dels overgrodd.

Deler av tomten er inngjerdet, men gjerdet er av dårlig forfatning.

Det bemerkes at naboeiendommen (Knut Hamsuns vei 7C) har en garasjetomt midt inne i respektive tomt sin bakhage. Se kommune kart.com.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumper og annen elektrisk oppvarming.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater.

For ytterligere beskrivelse; se avsnittet "Tilstandsrapport".

Parkering

Parkering i én av de 3 garasjene under boligen.

NB! Det bemerkes at det visstnok foreligger et påbud fra Rana Brannvesen vedrørende utbedring av garasjeanlegget. Dette ettersom den tilbygde leiligheten ligger over garasjene og garasjeanlegget er ikke tilfredsstillende sikret mot avgasser/eksos. Garasjeanlegget med de respektive 3 garasjene eies/disponeres av henholdsvis Knut Hamsuns vei 7C, Knut Hamsuns vei 7B og respektive bolig; Knut Hamsuns vei 7A. Det har med tidligere eier (nå død) vært uenighet mht. disponering av garasjene. Saken har vært oppe domstolen (Rana Tingrett) og dommen sier at nevnte naboeiendommer (7C og 7B) i likhet med 7A - har eiendomsrett til hver sin garasje. Respektive bolig (7A) har visstnok eiendomsrett til den sørligste garasjene av disse tre. Til orientering.

Servitutter

2021/1062459-1/200 RETTSBOK

30.08.2021 21:00 Sak 07-024499TVI-RANA

Gjelder eiendomsrett/bruksrett til garasjer (se avsnittet "parkering").

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et rekkehus fra 1963, bygd over 3 plan inklusive kjeller. Til boligen hører det med en "tilleggsleilighet" bygd i 1980 samt én av de tre garasjene under den tilbygde leiligheten. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende rekkehusbebyggelse og andre flermansboliger.

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.

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.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 573 303	2025	I følge opplysninger fra Rana kommune.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring		Fullverdi		15 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.07.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag	14.07.2025		Gjennomgått		Nei
Ambita/Infoland	02.07.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	70	Nei
Eiendomsverdi AS	29.07.2025	Gjennomgang av matrikkel- og grunnbokskrift fra Eiendomsverdi AS.	Gjennomgått	4	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	21.05.2015	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg (begge boenheter) med tilhørende avviksrapporter.	Gjennomgått	5	Ja
Situasjonskart	29.07.2025	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	1	Nei
Bilder	29.07.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	255	Nei
Verdi Eiendomstakst AS	04.08.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi AS	04.08.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2025	
2	05.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HK1332>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Dag Ottar Mikalsen
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Knut Hamsuns vei 7 A, 8626 MO I RANA.

Navn nettkunde: ANDERSEN ASTRI JOHANNE
Målernummer: 6970631401060533
Anlegget ble sist kontrollert: 21.05.2015
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret og det er registrert heftelse på det elektriske anlegget.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Geir Arne Nilsen
Senioringeniør

Returadresse: Det Lokale Eltilsyn Helgeland Kraft Mo i Rana Postboks 84 8601 MO I RANA		Anleggsnummer: 4089007-010	Saksnummer: 65743
		Målnummer: 88863	PIN-kode 6119
		Kontrolldato: 21.05.2015	Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER
ANDERSEN ASTRID K Hamsundsv 7a 8626 MO I RANA		Anleggsadresse: Knut Hamsuns vei 7A 8626 MO I RANA	
Kontrollert av: Kent Johansen	Telefonnummer: 75 10 04 09	E-post: kent.johansen@helgelandkraft.no	

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

KONTROLLRAPPORT

- 1 -Jording Utjevningsforbindelse mellom hovedjordskinne/klemme og avløpsrøret manglet.
Jf. fel § 19
Hovedjordklemme.

- 2 -Sikringsskap DLE har registrert at De har et eldre sikringsskap med patronsikringer. DLE anbefaler at sikringsskapet renoveres.
Skap med patronsikringer er utsatt for varmgang og ofte berøringsfare. Slike skap/sikringer inneholder ingen ekstra form for sikkerhet i hht dagens krav. Nye skap har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren. I tillegg har slike skap overspenningsvern som beskytter elektrisk utstyr mot for høy spenning. Utstyr som TV, elektronikk osv blir dermed bedre beskyttet.

- 3 -Varmepumpe Installasjonen manglet nødvendig utstyr for jordfeilvern/-varsel. Jf.fel § 21
Jordfeilbryter.

- 4 -Stue Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21
Jordet og ujordete stikkontakter.

- 5 -V.v.tank Bevegelig ledning var ikke tilkoblet i samme rom som tilhørende bruksgjenstand. Jf. fel § 38
Tlkoblet med skjoteledning.

- 6 -Kjellergang Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21
Uten jordforbindelse og ikke godkjent for formålet.

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt, enten på kontrollrapportens bakside eller på eget ark, og returneres sammen med rapporten. Isolasjonsmotstand må påføres rapporten ved retur, jfr. §§ 20, 21 og 22.

ELEKTROENTREPRENØR:		Isolasjonsmotstand ved kontroll: Etter utbedring:	
		M ohm	 M ohm
.....		DET LOKALE ELTILSYN:	
Dato	Underskrift montør	21.05.2015 Dokumentet er elektronisk godkjent av Kent Johansen og krever ikke signatur	
.....		Dato Underskrift DLE	
Dato	Stempel og underskrift elektroentreprenør		

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Dag Ottar Mikalsen
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Knut Hamsuns vei 7 A, 8626 MO I RANA.

Navn nettkunde: ANDERSEN ASTRI JOHANNE
Målernummer: 6970631401060366
Anlegget ble sist kontrollert: 21.05.2015
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret og det er registrert heftelse på det elektriske anlegget.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Geir Arne Nilsen
Senioringeniør

Returadresse: Det Lokale Eltilsyn Helgeland Kraft Mo i Rana Postboks 84 8601 MO I RANA	Anleggsnummer: 4089007-015 Målnummer: 52073 Kontrolldato: 21.05.2015	Saksnummer: 65641 PIN-kode 5964 Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER
ANDERSEN ASTRID K Hamsundsv 7a 8626 MO I RANA	Anleggsadresse: Knut Hamsuns vei 7A 8626 MO I RANA	
Kontrollert av: Kent Johansen	Telefonnummer: 75 10 04 09	E-post: kent.johansen@helgelandkraft.no

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

KONTROLLRAPPORT

- 1 - Sikringsskap
Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf.fel § 20
Sikringsautomat.
- 2 -
Utstyr/anleggsdel manglet allpolig bryter. Jf.fel § 30
Skap manglet hovedbryter.
- 3 -
DLE har registrert at De har et eldre sikringsskap med patronsikringer. DLE anbefaler at sikringsskapet renoveres.
Skap med patronsikringer er utsatt for varmgang og ofte berøringsfare. Slike skap/sikringer inneholder ingen ekstra form for sikkerhet i hht dagens krav. Nye skap har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren. I tillegg har slike skap overspenningsvern som beskytter elektrisk utstyr mot for høy spenning. Utstyr som TV, elektronikk osv blir dermed bedre beskyttet.

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt, enten på kontrollrapportens bakside eller på eget ark, og returneres sammen med rapporten. Isolasjonsmotstand må påføres rapporten ved retur, jfr. §§ 20, 21 og 22.

ELEKTROENTREPRENØR:		Isolasjonsmotstand ved kontroll: Etter utbedring:	
		M ohm M ohm	
Dato Underskrift montør		DET LOKALE ELTILSYN:	
		21.05.2015 Dokumentet er elektronisk godkjent av Kent Johansen og krever ikke signatur	
Dato Stempel og underskrift elektroentreprenør		Dato Underskrift DLE	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802250077	
Selger 1 navn	
Trond Diesel Hanssen	
Gateadresse	
Knut Hamsuns vei 7A	
Poststed	Postnr
MO I RANA	8626
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Astrid Johanne Andersen
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Trond Diesel Hanssen
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1802250077

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulvbelegg løsnet fra vegg på bad i den lille leilighet. Forsøkt reparert med silicon. Uvist om det har vært lekkasje i forbindelse med dette. Takplater i samme bad har fuktskader fra kondensdannelse i uisolert ventilasjonsrør.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Min Farfar og min far har gjort utbedringer.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en leilighet på ca 60 kvm over garasjeanlegget som en del av eiendommen. Denne er ikke registrert som utleiebolig i dag.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygd i 1980 som en utvidelse av eksisterende leilighet som bosted for min farmor. Nærmest som en generasjonsbolig.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstøtende garasjeanlegg er rigget for 3 kjøretøy, der to av tilstøtende naboer har disponert to av garasjene. Disse har vært brukt på hevd/tålt bruk siden oppføringen av Knut Hamsunsveg 7 i 1963. Frem til 1980 var det kun garasjer. Så ble disse revet og fundament for tilstøtende leilighet ble oppført, og det ble etablert nye garasjer under leiligheten. Min onkel og tante (Thor og Astrid Andersen) som da hadde overtatt eiendommen fra min farfar og farmor (Alfon og Dagmar Hanssen) var uenige om naboene skulle få fortsette å bruke garasjene. Det endte med at de flyttet inn igjen. I senere tid har min nå avdøde tante ønsket at deres bruk skulle opphøre. Det har aldri vært laget en skriftlig avtale om bruk, og det har aldri vært betalt noen leie for bruken. Brannvesenet har vært på befaring, og siden det ikke er brannsikre vegger mellom garasjene, og det er en leilighet over, regnes hele anlegget som en brannscelle, og kan derfor ikke godkjennes for mere en ett kjøretøy. I tillegg ble det konstatert at avgasser(eksos) kom opp i leiligheten igjennom gulvkonstruksjonen, dermed er er garasjene stengt for bruk av Rana Brannvesen frem til utbedringer er foretatt. Min tante(Astrid Andersen) som eier av bygg og grunneier har da vært ansvarlig for at pålegg ble overholdt. Naboene, som en del av en da pågående nabokrangel har nektet å etterkomme pålegget fra Rana Brannvesen.

Tilleggskommentar

Gulv i inngangsparti, gang, trapp, stue og spisestue i den store leiligheten ble lagt nytt 1998-99. Her ble undregulv i stue/spisestue også byttet til 22mm gulvplater i spon. Oppå dette ligger det plast som er teipet tett og som går 2-3cm opp bak list. Gulvet er Alloc industrigulv i skipsgulv utseende, som har livstidsgaranti i private hjem. Dette ble valgt siden det var en aktiv hundefamilie med opptil 4 hunder i varierende skittenhetsgrad som brukte leiligheten aktivt. Gulvet er scilliconert i skjøtene (våtroms-scillicon) for å sikre mot vanninntrengning. Dette gulvet fremstår som nylagt den dag i dag.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Diesel Hanssen	02fd3203acc0f6aecfb26 8652c25b97196a872a3	20.08.2025 13:19:16 UTC	Signer authenticated by One time code

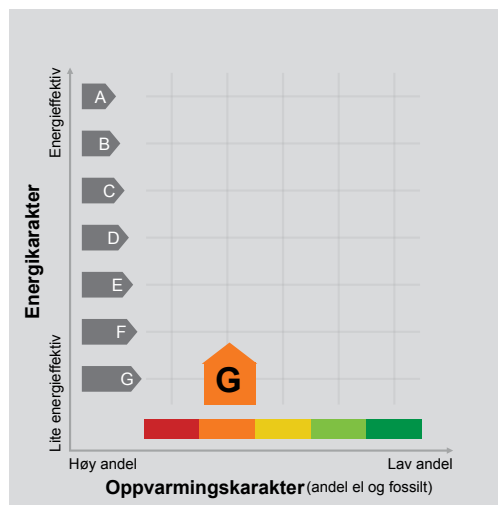
Document reference: 1802250077

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Knut Hamsuns vei 7A
Postnummer	8626
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	993
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20301279
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150912
Dato	04.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

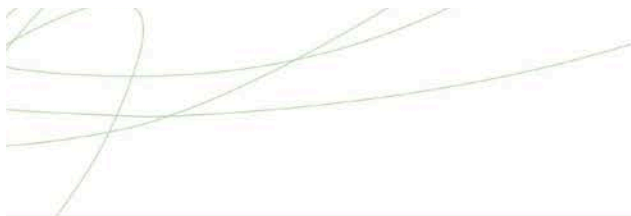
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår 1963
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 209
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

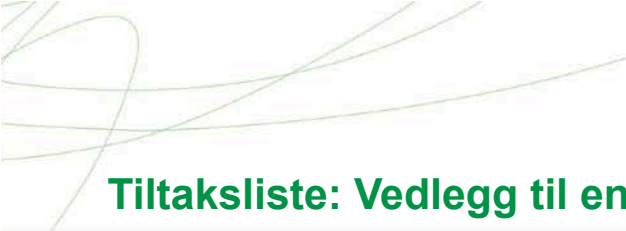
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Kjøøl- 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

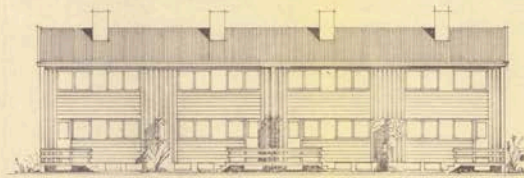
Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

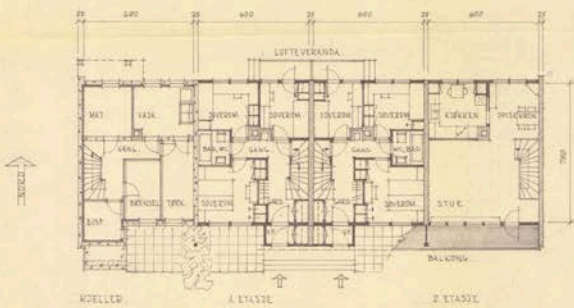
Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



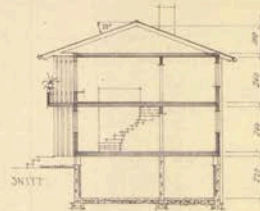
FASADE MOT SYD



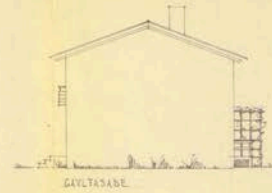
FASADE MOT NORD



0 ETAGE



SNITT



GÄBLTASADE



REKVEHUS I KVARTAL 110	VAL	MS 75-4-2
TOMT 1-4	MO I KANA	STADEN, KÖPENH.
PLANE, SNITT, FASADER		ÅRS. 1944.
63-401.		

BESIKTIGELSESATTEST

Herved bevitnes at det av herr Alfon Hansen
anmeldte byggearbeide på tomt nr. 1 i kvartal 119,
nemlig del av vertikaldelt 4 - mannsbolig.
er utført med unntagelse av nedenfor nevnte arbeider:

Gjenstår:

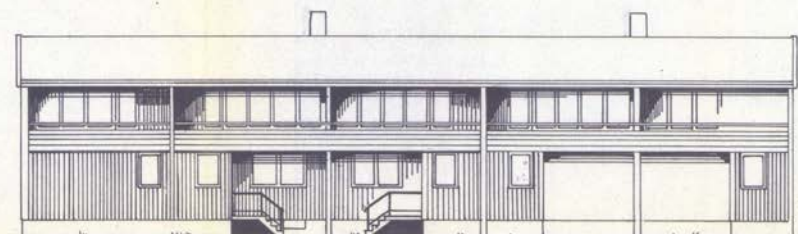
1. Ventilasjon av kloakk samt fra bad ikke ført over tak.
2. Ingen ventilasjon fra kjøkken, kun matskap.
3. Linoleumslister mangler i alle rom.
4. Sink og tro på balkong samt rør rekkverk på balkongbrystning.
5. Lufteveranda ikke påbegynt.
6. Puss av vegger og golv i kjeller.
7. Fyrrom for sentralfyringsanlegg ikke ferdig, mangler delevegg, delvis ildfast himling, puss av golv og vegger samt dør ikke kledd med ildfaste plater. Ventilert ikke innsatt.
8. Maling av vindu utvendig samt under takframspring over balkong.

RANA BYGNINGSVESEN, den 22 /9 -64.

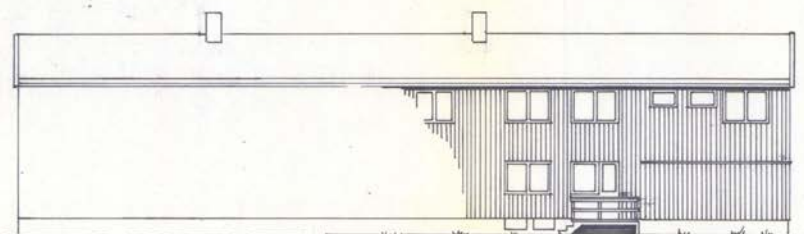
Rolf Dalen

bygningssjef

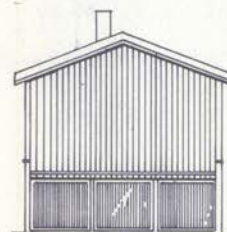
G. Aurås



SYD



NORD



VEST

Sk. 1/6 180. Arkivert i
BANA BYGNINGSBOK
I mnt. 1/5. B.
Vedlike. Costas. 1/5. B.
For Bygningstjen. 1/5. B.

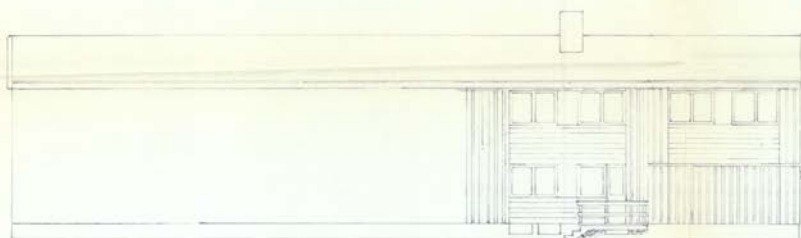


Fasader

Tilbygg (generasjonsbolig)	1:100	1/5. B.
Rekkehus kvartal 119		
Tomt 1-4. Mo		
Tor Andersen		
Knut Hamsunsvei 7A		



Fasade syd

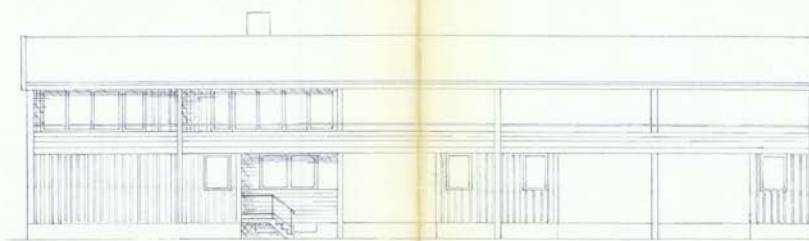


Fasade Nord

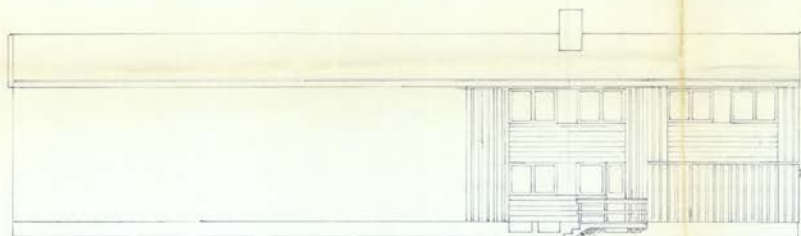


Fasade Vest

Tilbygg (generationsbolig) Rensens i hørst 118 Tomt 1-4, Mo: Rana.	Målestokk	Tegn. - H. Hoff
	1:100	Trac.
		RH
	Eretning for:	
Tor Andersen F.A.		
	Eretning av:	



Fasade syd

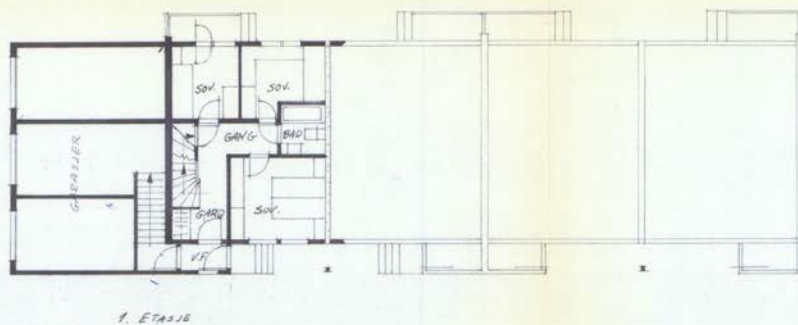
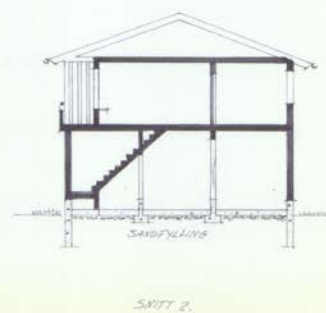
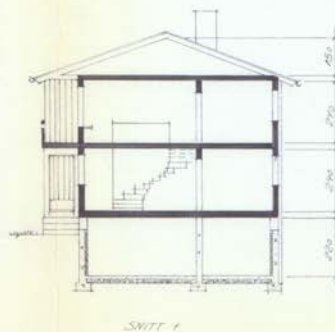
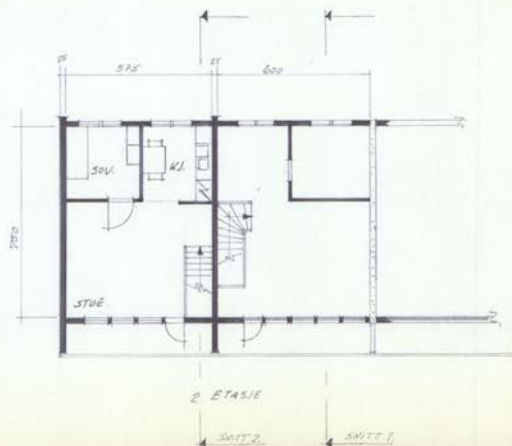


Fasade Nord



Fasade Vest

Tilbygg (generasjonsbolig) Reisehus i kvartal 119 Tomt 1-4. Mo:Rana.	Målestokk	Tegn. <i>H. Hoff</i>
	1/100	Titt.
		Kh.
	Etablert for:	
Tor Andersen T.A.		
	Etablert av:	



TILBYGG (GENERASJONSBILIG) REKKEHUS 1 KVARTAL 119 TØNT 1-4	Målestokk	Tegn. <i>HTJH</i> - 78
	1:100	Trac.
		Kb.
	Etablert for:	
Tor Andersen K.H.M.V. 7A.		
	Etablert av:	



Skatteetaten

Dato
02.07.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

EVA KRISTIANNE PEDERSEN
Engveien 11 B H0101
8613 MO I RANA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1833 RANA

Gnr 20 Bnr 993 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Knut Hamsuns vei 7A, 8626 MO I RANA

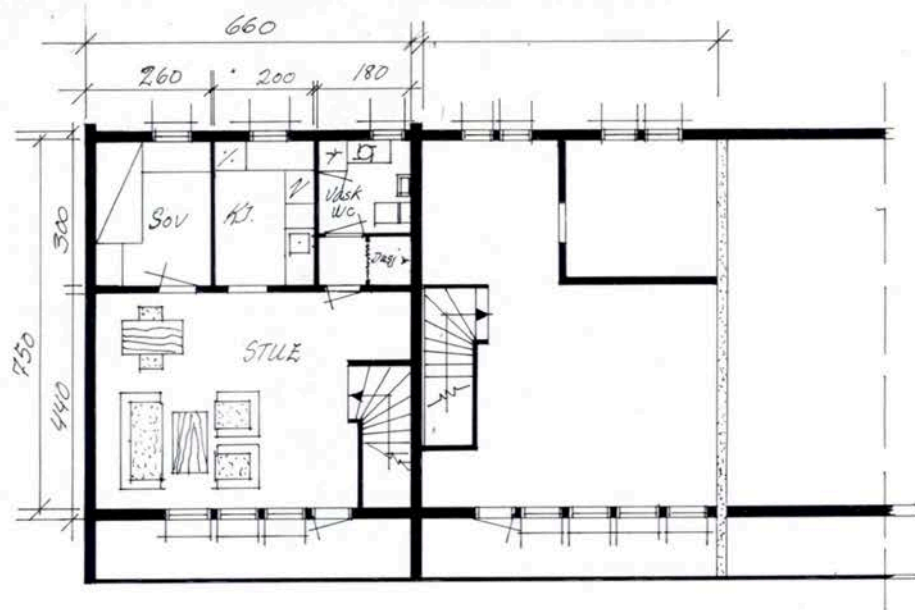
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 893 326
Som sekundærbolig:	kr 3 573 303

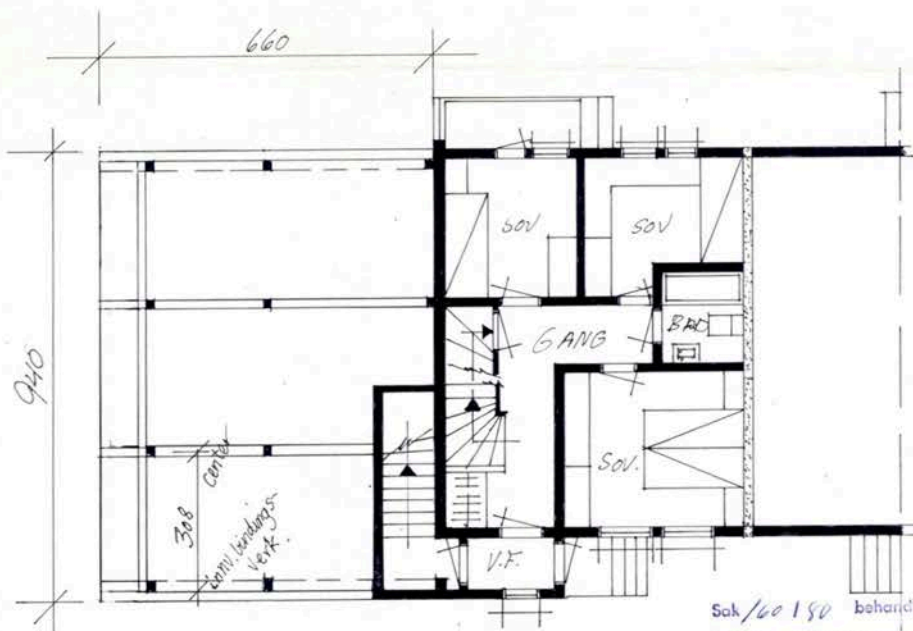
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



2. ETASJE



Lecadekke: lengde 306 cm.

1. ETASJE

Sak 160180 behandlet av
RANA BYGNINGSRÅD
1-mpto... 30/5-80
Vedtaks Godkjent m/forbehold
For Bygningssjefen... J.H.

Revidert 30/5-80

Byggherre: Pstid og Tor Andersen
Byggepl: Knut Hamsundsg. FA 8600 No
Tillbygg (Generasjonsbelig):
Røkkhus, Kvartel 119.
Tomt 1-4

M=1:100 Date 30/5-80
Sign. C.H.





BYGNINGSSEKJEFEN

FERDIGATTEST (Bygningsloven § 99, nr.1)



Arbeidssled	Knut Hansens veg 7A, Mo
Arbeidsort	Tilbygging
Bygningens art	1 leil. i tilknytning til tidligere oppført rekkehus
Byggherre	Tor og Astrid Andersen
Byggemeld	A/S Polarhus
Ansvarshavende	- " -

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

Merknoder: Gjenstående arbeider:

1. Montering av rekkverk balkong.

Byggearbeidet igangsatt 1 september 1980.

Gjenpart:

Ingeniørvesenet, her

Komm.kass., her

Rana bygningsvesen den 23. april 1981

T. Berg Nilsen



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 02.07.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	993	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Knut Hamsuns vei 7A, 8626 MO I RANA								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2025
Takst	3 573 303,00 kr
Skatt	3 802,00 kr
Bunnfradrag	600 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	2
Promillesats	2 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 02.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	993	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Knut Hamsuns vei 7A, 8626 MO I RANA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	10 199,72 kr
Vann	8 143,12 kr
Sum	18 342,84 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgeb vann etter 01.07.25	15%	2 stk	1769.85	1/1	0 %	3 539,70 kr
Fastgebyr avløp etter 01.07.25	15%	2 stk	2145.90	1/1	0 %	4 291,80 kr
Vanngeb areal etter 01.07.25	15%	225 M2	22.56	1/1	0 %	5 076,67 kr
Avløpsgeb areal etter 01.07.25	15%	225 M2	26.81	1/1	0 %	6 031,46 kr
					Sum	18 939,63 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 02.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	993	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Knut Hamsuns vei 7A, 8626 MO I RANA								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP2013		
Navn	Kommunedelplan for Mo og omegn		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.06.2014		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf		
Delarealer	Delareal	608 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	608 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	#4	
	KPBestemmelseHjemmel	krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport	
	Delareal	608 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Delareal 608 m²
BestemmelseOmrådenavn #2
KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025
Navn	Sagbakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	20.04.1965
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/3594/2025_Bestemmelser_699.pdf
Delarealer	Delareal 607 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BO



Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana 02.07.2025

Kommune:	1833	Gnr:	20	Bnr:	993	Fnr:	0	Snr:	0
Eiendom/gate:	Knut Hamsunds vei 7A								

Bestilt produkt Årsgebyr renovasjon/septik

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

BESKRIVELSE	SEPTIK
Type abonnement/tank	Ikke aktuelt
Gebyr pr.tømming inkl. mva	
Siste tømming	
Tømmefrekvens	

"REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL "ENDRET REGULERING AV SAGBAKKEN"

(Revisjon av bestemmelser tidligere stadfestet 20/4-1965).

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.
- § 2. Bebyggelsen skal være til boligformål og skal oppføres som rekkehus i 2 etasjer med forskriftsmessige brannvegger mellom.
- § 3. Forretninger og annen virksomhet kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende.
- § 4. Rekkehustomtene kan bebygges med inntil 35 % av nettoarealet, inklusive frittliggende garasje o.l.
Kirketomta kan bebygges med inntil 20 % av nettoarealet.
- § 5. Forhager, arealer mellom frittliggende rekkehusbebyggelse, lekeplasser osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.
- Det tillates ikke oppført gjerder mellom tomtene i samme rekke.
Garasjer plasseres som vist på planen.
- § 6. Bygningene skal ha fasademessig utstyr fra alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn et år.
- § 7. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 28°. Fra denne bestemmelse kan bygningsrådet gjøre unntak når særlige grunner taler for det.
- § 8. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme boligflukt får en harmonisk utforming.
- § 9. Gjerder - utførelse, høyde og farge - skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 10. Fargen på bygningene skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 11. Innafor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene kan bygningsrådet tillate unntak fra disse bestemmelsene når særlige grunner taler for det.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 10. mai 1979

Ole S. Aavatsmark
Ole S. Aavatsmark



Hans Venvik
Hans Venvik

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	607.8
Etablert dato	29.10.2009	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	27.02.2012 27.02.2012	12/21	Tinglyst 06.03.2012	20/65 (-306,7), 20/1026 (306,7), 1833-20/65/1445 (Tidligere festegrunn) 20/65/1441, 20/65/1442, 20/993
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Kart- og delingsforretning	29.10.2009 29.10.2009	J 25/2009		20/65 (-607,8), 20/993 (607,8), 1833-20/65/1443 (Tidligere festegrunn) 20/65/1441, 20/65/1445

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7355891.73	462647.35	0	Ja	607.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDERSEN ASTRI JOHANNE F010644*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Knut Hamsuns vei 7 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8626 MO I RANA	Kirkesogn	10030101 Mo
Grunnkrets	216 Sagbakken	Tettsted	7631 Mo i Rana
Valgkrets	2 Mo		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	20301279		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	19.02.1965

1: Bygning 20301279: Rekkehus (131), Tatt i bruk 19.02.1965

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	225
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	225
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	113
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

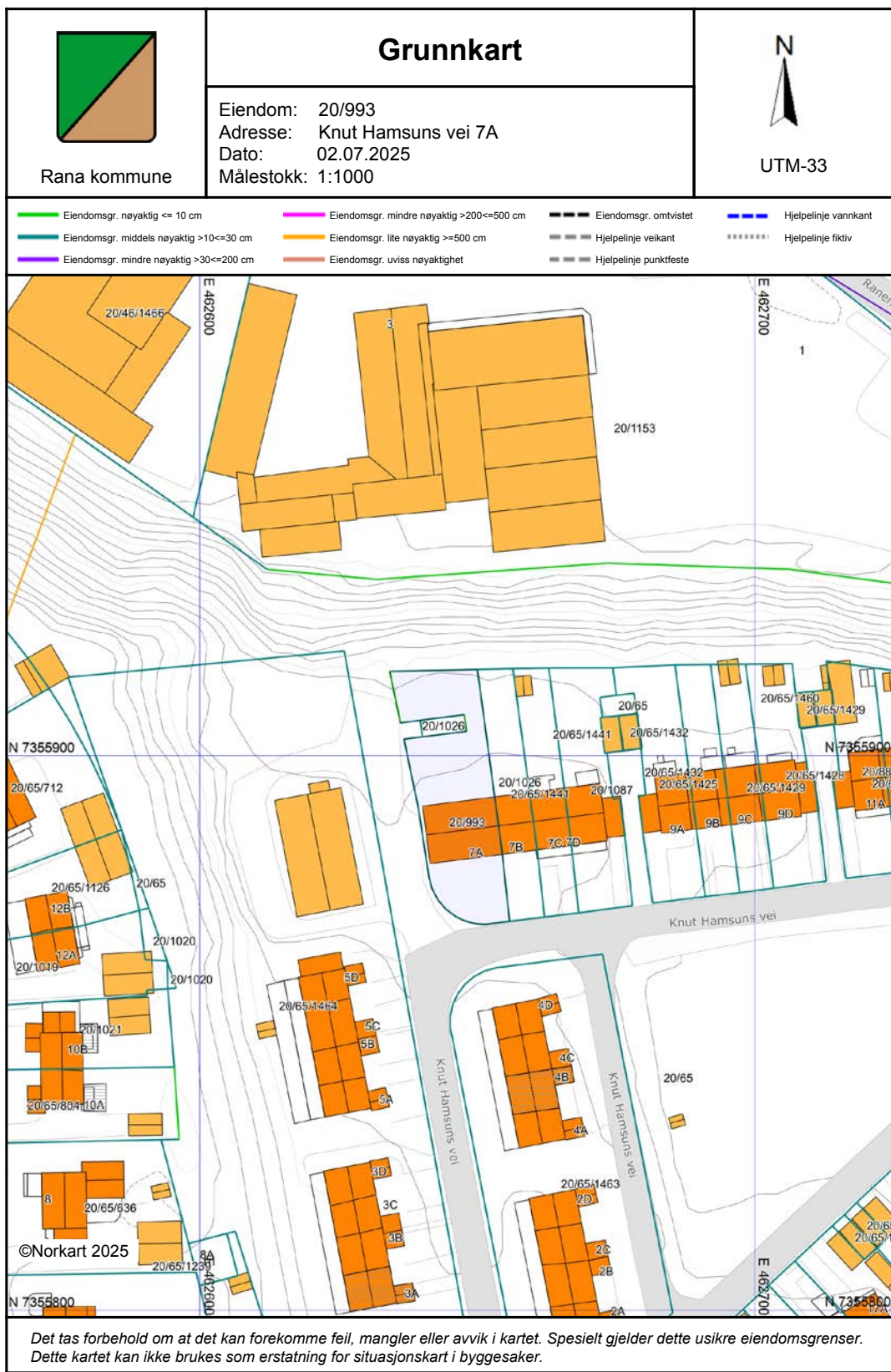
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.04.1963	15.01.2001
Tatt i bruk	19.02.1965	15.01.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Knut Hamsuns vei 7A	H0201	20/993	48	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Knut Hamsuns vei 7A	H0101	20/993	137	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	90	0	90	0	0	0
H01	1	90	0	90	0	0	0
K01	0	45	0	45	0	0	0





Eiendom: 20/993
Adresse: Knut Hamsuns vei 7A
Dato: 02.07.2025
Målestokk: 1:1000



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/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Jernbane
-  Anlegg for lek
-  Annet friområde
-  Forretning/Kontor/Industri

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius

20 m

Røntgen

8.1

8.2

8.5

8.6

8.7

1

29.6

29.5

29.4

16

14

12B

10A

8A

28.6

28.2

23.4

19A

19B

19C

19D

17A

17B

17C

17D

15A

15B

15C

15D

11A

11B

11C

11D

9A

9B

9C

9D

7A

7B

7C

7D

5A

5B

5C

5D

4A

4B

4C

4D

3A

3B

3C

3D

2A

2B

2C

2D

1A

1B

1C

1D

31A

31B

31C

31D

31E

31F

31G

31H

31I

31J

Røntgen

Knut Hamsuns vei

Knut Hamsuns vei

Knut Hamsuns vei

Sand

Europaveg

Europaveg tunnel

Riktsveg

Riktsveg tunnel

Fylkesveg

Fylkesveg tunnel

Kommunalveg

Kommunalveg tunnel

Privatveg

privatveg tunnel

Skogsbilveg

Skogsbilveg tunnel

Ferje

Gang - og sykkelveg

Annet gangareal

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

Kommune Rana Postboks 173 8601 Mo i Rana 872418032		MÅLEBREV ☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering	
		J.nr. 25/2009	
		Målebrev nr.	
		Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	20	993	
Bruksnavn/adresse			
Areal	608 m ²		

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

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

Dato for forretningen	29.10.2009		
Rekvirent	Rana kommune	Gnr. 20	Bnr. 65
Bestyrer	Annfrid Gartland		
Forretning	Kart- og delingsforretning over tidligere festetomt nr. 1443, av gnr. 20, bnr. 65, som herved utgår og slettes. Tomta er grensejustert med grunneiendommen ihht. rekonstruert reguleringsplan. Gnr. 20, bnr. 65 avgir 109 kv.meter til gnr. 20, bnr. 993. Tidligere tinglyst målebrev, pag 1397, erstattes av dette. Godkjent den 28.01.2009 av oppmålingssjefen.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Mo	29.10.2009	<i>Trude Fridtjofsen</i>	<i>Annfrid Gartland</i>

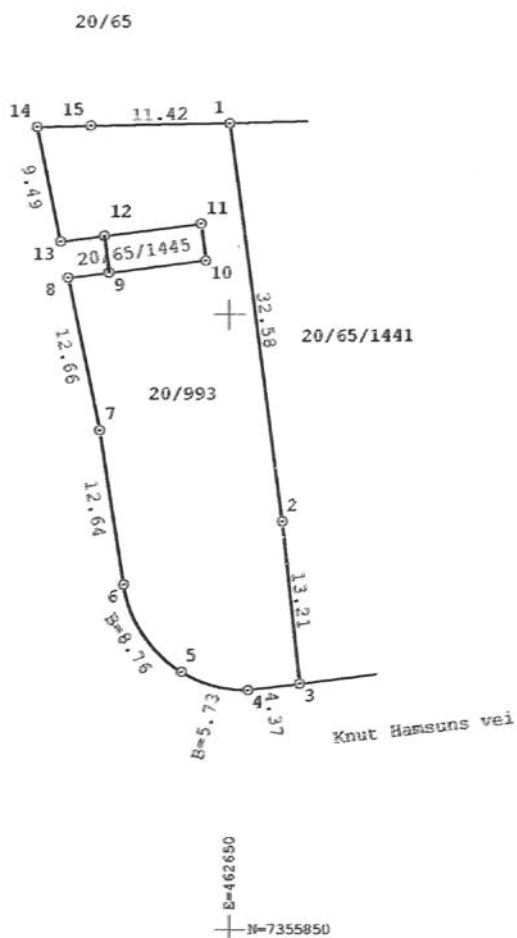
Eiendoms- og oppmålingssjefen

GAB Registreringsstempel 	RANA KOMMUNE Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel  Doknr: 836629 Tinglyst: 04.11.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
--	--

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr 20	Bnr 993	Festenr	KARTUTSNITT
Representasjonspunkt X 7355892 Y 462647 Z		Jnr 25/2009	
Kartblad 33-05-494-282-13-01		Registreringsbrev nummer	
Målestokk 1: 500	Areal 608 m²		



Punkt	Grensepunkttype - Underlag	N-koord	E-koord	Side	Radius
1	Umerket - Ikke spesifisert	7355915.49	462650.05	32.58	
2	Umerket - Ikke spesifisert	7355883.20	462654.41	13.21	
3	Umerket - Ikke spesifisert	7355870.07	462655.85	4.37	
4	Umerket - Ikke spesifisert	7355869.53	462651.51	5.73	10.00
5	Umerket - Ikke spesifisert	7355871.00	462646.05	8.76	10.00
6	Umerket - Ikke spesifisert	7355878.04	462641.32	12.64	
7	Umerket - Ikke spesifisert	7355890.53	462639.39	12.66	
8	Umerket - Ikke spesifisert	7355902.92	462636.80	3.37	
9	Umerket - Ikke spesifisert	7355903.34	462640.14	7.99	
10	Umerket - Ikke spesifisert	7355904.34	462648.07	3.00	
11	Umerket - Ikke spesifisert	7355907.32	462647.69	8.00	
12	Umerket - Ikke spesifisert	7355906.31	462639.75	3.60	
13	Umerket - Ikke spesifisert	7355905.85	462636.18	9.49	
14	Umerket - Ikke spesifisert	7355915.14	462634.24	4.39	
15	Umerket - Ikke spesifisert	7355915.24	462638.63	11.42	

Nabolagsprofil

Knut Hamsuns vei 7A - Nabolaget Langmoheia/Sagbakken - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sagbakken Linje 2	3 min 0.3 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	7 min 4.1 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	14 min

Skoler

Lygheim skole (1-7 kl.) 272 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Selfors barneskole (1-7 kl.) 159 elever, 10 klasser	16 min 1.4 km
Gruben barneskole (1-7 kl.) 423 elever, 21 klasser	5 min 2.6 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 824 elever, 49 klasser	18 min 1.5 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	5 min 2.2 km

Ladepunkt for el-bil

eRoute 71, Telemix/Telehuset Mo I R...20 min

«Godt og trivelig miljø. Sentralt men avsides.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

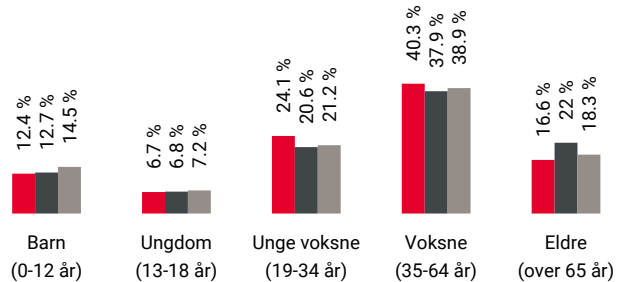
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langmoheia/Sagbakken	1 456	803
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barnehagen Småtroll (1-5 år) 73 barn	5 min 0.4 km
Røverreiret barnehage (1-5 år) 38 barn	15 min 1.3 km
Selfors barnehage (1-5 år) 61 barn	15 min 1.4 km

Dagligvare

Bunnpris Langmoheia	7 min
Rema 1000 Ranenget Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



Gateparkering

Lett 83/100



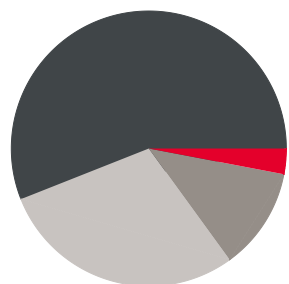
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

	Sagbakken Idrettspark	7 min
	Ballspill, fotball, friidrett	0.6 km
	Lyngheim skole	10 min
	Aktivitetshall, ballspill	0.9 km
	Feel24 Mo Gruben	21 min
	Feel24 Mo AMFI	6 min

Boligmasse



3% enebolig
56% rekkehus
12% blokk
29% annet

Varer/Tjenester



AMFI Mo i Rana

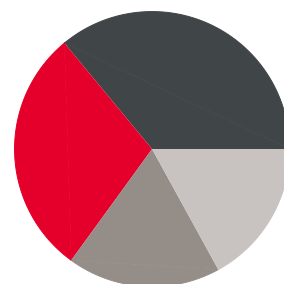
6 min



Apotek 1 Rana

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
36% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



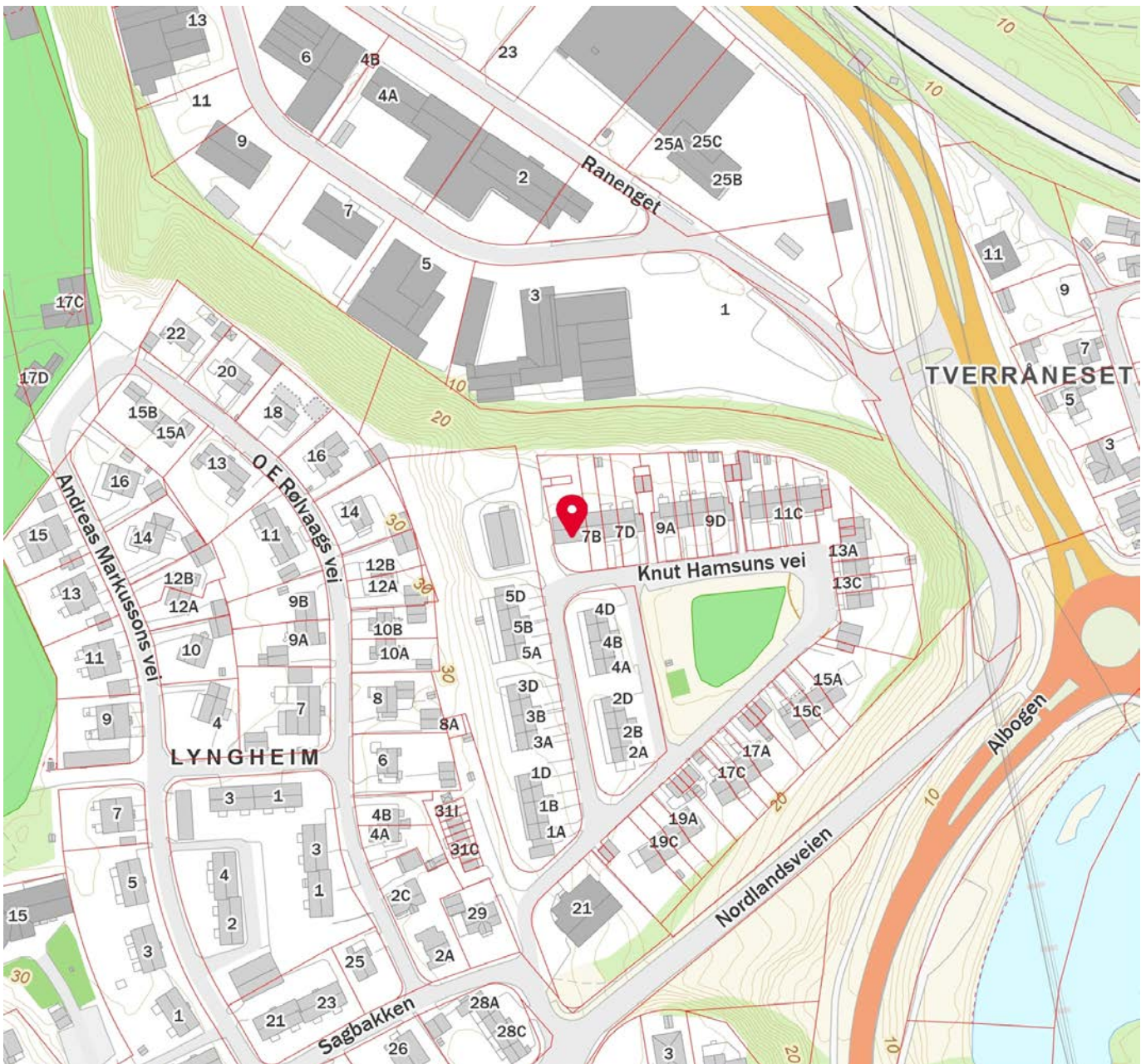
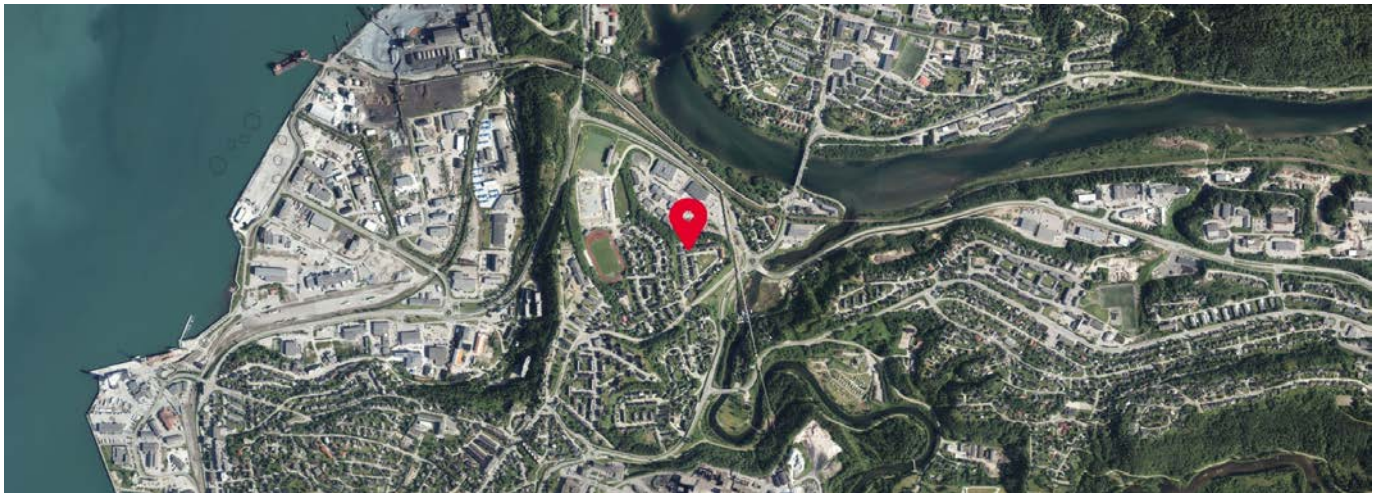
0%

56%

Langmoheia/Sagbakken
 Mo i Rana
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Knut Hamsuns vei 7A
8626 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iselin Nilsen

Telefon: 416 05 411
E-post: iselin.nilsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre