



aktiv.

Kvernkroken 15, 8618 MO | RANA

**Nydelig og stor enebolig,
beliggende skjermet til på
hjørnetomt. Svært barnevennlig
beliggenhet.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 490 000,-
Omkostn.: Kr 163 512,-
Total ink omk.: Kr 6 653 512,-
Selger: Rune Magne Opdahl
Turid Saupstad Opdahl

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 267/274 kvm
Tomtstr.: 765.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 15
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 244
Oppdragsnr.: 1802230145

Nydelig og stor enebolig, beliggende skjermet til på hjørnetomt. Svært barnevennlig beliggenhet.

Nydelig og stor enebolig!

- 267 m² BRA-I
- Skjermet beliggenhet
- Ingen gjennomkjøring, da veien ender i blindvei(kun gangsti frem til skolen)
- Solrikt
- Hjørnetomt som grenser til friareal
- Kun ca. 200 meter unna Hauknes barneskole
- Fotballbane og idrettshall rett i nærheten
- 4 soverom
- 2 bad
- Separat vaskerom
- Meget stor kjøkken/spisestue
- Vedovn og luft-til-luft varmepumper
- Garasje
- Utsikt over Ranfjorden
- Gangavstand til Hauknesstranda
- Tilgang til tur/rekreasjonsområder et steinkast unna
- Terrasse på ca. 37,6 m² med adkomst fra hage og via dør fra stuen i 1.etg
- Mulighet for etablering av hybel/utleiedel



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	103
Energiattest	108
Nabolagsprofil	130
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 267 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 274 m²

TBA: 46 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 126 m² Entré/gang, Trappehall m/ trappekott, Soverom 1/ tv-stue, Hobbyrom/kontor, Bod (opprinnelig kjølerom), Toalettrom, Soverom 2, Mellomgang, Bad, Garasjerom, Snekkerbod, Bod/entré med innvendig og utvendig adkomst via snekkerbod

BRA-e: 7 m² Redskapsbod m/ utvendig adkomst

1. etasje

BRA-i: 141 m² Trappegang, Vaskerom, Bad/wc, Soverom 1 m/ skyvedørsgarderobe, Soverom 2, Stue og Kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet:

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

Undertegnede takstmann kan ikke se at det skal være utført ulovlig byggearbeider på boligen, verken i form av tilbygg eller innvendige bruksendringer. Eneste bruksendringen som er gjort innvendig er at det tidligere var 3 soverom i hovedetasjen, hvor ett av disse senere er blitt innlemmet i et større kjøkken. En bruksendring fra soverom til kjøkken er

ikke en søknadspliktig bruksendring.

Den nye terrassen/verandaen mot sør er også nylig godkjent av kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

765.1 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet hjørnetomt med plen og prydbusker.

Hagen er utstyrt med en robotklipper.

Asfaltert innkjørsel/gårdsplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Hauknes, og som en av de nærmeste naboene til Hauknes skole. Hauknes fotballbane (kunstgressbane) er enda nærmere, kun ca. 50 meter ifra. Til Coop Prix Åga er det ca. 1,4 kilometer, og til sendtrum av Mo i Rana er det ca. 6,5 kilometer.

Fra eiendommen er det gode solforhold samt utsikt over Ranfjorden.

I Åga-/Hauknesområdet finnes oppkjørte langrennsløyper samt den populære Hauknesstranda - et kjent rekreasjonsområde som ligger nede ved Ranfjorden på samme odde som Hauknes Marina/ småbåthavn. Fra eiendommen er det også direkte adkomst til marka like ovenfor boligen hvor det finnes flere turstier.

Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m.

Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonssenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Hauknes skole (1-7 kl.) 0.2km unna.

Tusenbein barnehage (1-5 år) 2.7km unna.

Skolekrets

Hauknes.

Offentlig kommunikasjon

Kvernkroken, Linje 2, 200.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Taket er tekket med Decra takpanner av stål fra ca. 1999.

Renner og nedløp av metall.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Stigetrinn til pipen.

3 stk. luftehatte på taket.

Valmet takkonstruksjon av tre med ark mot vest.

I ca. 1999 ble takkonstruksjonen ombygget fra saltak til valmet takkonstruksjon. Tro av rupanel i hovedtaket, undertak av Brettex i ark. Lufting i rafter. Loftskillet er isolert med 15-30 cm isolasjon. Underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via luke i takoverbygget over balkongen utenfor kjøkkenet.

Yttervegger av bindingsverk av tre, trolig isolert med 10 cm isolasjon iht. datidens byggeskikk. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Vinduer i sokkeletasje: Koblet vindu av tre med 2-lags glass fra byggeår i kontoret. Vindu med 1-lags glass i garasjerommet. Malt vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 1998 i entre/gang. For øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vinduer i hovedetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1998 i stuen og kjøkkenet. For øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Hovedinngangsdør: Isolert teakdør. Døren har kodelås.

Terrassedør, stue: Malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt fra 1998.

Terrassedør, kjøkken: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 1998.

Terrassedør, soverom: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Dør vaskerom: Dør av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Soverombalkong fasade vest: Takoverbygget balkong på ca. 3,4 m² med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 89 cm. Adkomst via dør fra det ene soverommet i hovedetasjen.

Kjøkkenbalkong fasade vest: Takoverbygget balkong på ca. 4,9 m² med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Adkomst via dør fra kjøkkenet.

Terrasse/veranda fasade sør: Terrasse på ca. 37,6 m² med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 88 cm. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Repos foran hovedinngangsdøren av betong som er tekket med fliser.

Trapp til bakhage: Åpen trapp til repos. Stående rekkverk og gelender langs den ene siden av trappeløpet. Konstruksjon av galvanisert strekkmetall.

Trapp i terrenget til terrasse: Tett tretrapp.

Verditakst

Kr 6 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Strøm og vann

Arbeid utført av: Nilsen Elektro og Union VVS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Effekt AS har skiftet sikringer og lagt strøm til kjøkken, Samt gjennomgang av el-anlegg. Nilsen elektro har lagt strøm på bad
Arbeid utført av: Effekt AS og Nilsen Elektro

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Jeg har bygget terrasse

Innhold

Enebolig: 2 Trapperom, Vaskerom, 2 Bad, 4 Soverom, Stue, Kjøkken, Entré, Kontor, 3 Bod, Toalettrom, Gang, Garasje og Kott

Standard

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:

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Enkelte bulker/nedtråkk i taktekket.

På grunn av alder kan det være svekkelser i innfestning og lekter.

Stedvis mose i taktekket.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er avvik:

Det er relativ stor avstand mellom takfot og første trinn på stigen til pipen.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Det er ikke montert lusing/musebånd bak kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Det er ikke montert insektsnetting i utvendige rafter.

Noe fuktmerker i Brettex ved ventilasjonskanal fra

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

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Skadet glass i vinduet i det ene soverommet i sokkeletasjen.

Flere av vinduene er utvendig værslitte og har harde tettepakninger. Harde tettepakninger ført til lavere tetteevne.

Vær oppmerksom på vinduene som er fra byggeår. Merk alder på vinduer fra byggeår.

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør, stue: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør, kjøkken: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør, soverom: Døren er utvendig værslitt.

Døren har harde tettepakninger, dette fører til lavere tetteevne.

Dør vaskerom: Døren har punktert glass. Døren er slitt. Utvendig dørvrider mangler. Utskiftning bør vurderes.

Utvendig > Garasje i sokkeletasje

Det er avvik:

Det bemerkes at ved befaring var det noe begrenset inspeksjonsmuligheter i garasjen på grunn av lagring.

Det ble registrert noe saltutslag på mur ved porten.

Utvendig > Entre/bod oppført utenfor fasade nord

Det er avvik:

Betydelige skjevheter i grunnmur.

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Bom under flere fliser i trappehallen, samt stedvis manglende fuger her.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik:

Døren til det ene soverommet i sokkeletasjen subber mot dørterskel.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Ved befaring ble det registrert noe kondens på vannrør ved hovedstoppekranen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er avvik:

Det er ikke blitt utført service på ventilasjonsanlegget.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilasjonsaggregatet er oppbrukt. Forventet levetid på ventilasjonsaggregat er ca. 15-25 år.

Det bemerkes at det ikke er luftepalter i eller under innvendig dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble fuktmålt flere steder i sokkeletasjen ved befaring, svakt forhøyede fuktverdier ble registrert i snekkerbod bak garasjerommet.

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.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ved befaring ble det registrert riss/sprekk i grunnmur/yttervegg i rom bak garasjerommet, for øvrig stedvis riss i utvendige grunnmurer.

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

Tomteforhold > Terrengforhold

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

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.

Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for snøskred i følge NVE.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Misfarging i himling over innvendig dør, disse merkende stammer fra tidligere veggmontert reflektorovn. Det er også noe malingsavflassing i himlingen, samt en mutter i himlingen etter tidligere lysarmatur.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluken mangler klemring.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling
Det er avvik:
Det er ikke tett mellom bunnlistene og plateender på veggplater.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater Gulv
Det er avvik:
Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har fall mot sluk.
Stedvis malingsavflassing i fliser.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Spesialrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til

rekkverkshøyder.

Balkong utenfor soverom:

Råteskader i deler av spaltebord, og det ble også registrert begynnende svekkelser i en av bærebjelkene i gulvet (derav TG3). Nærmere undersøkelser må utføres. Rekkverket er lavere enn dagens krav.

Balkong utenfor kjøkken:

Rekkverket er lavere enn dagens krav. Det bemerkes at det ikke er etablert noe renner og nedløp ved balkongen.

Terrasse/veranda:

Rekkverket er lavere enn dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Hovedetasje:

- Største målte planavvik hovedetasje ble målt på kjøkkenet (i spisedel-området). Her var det 20 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 22 mm i hele rommet. På stuen var det 17 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Sokkeletasje:

- Største målte planavvik i sokkeletasjen ble målt i trappehallen. Her var det 13 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 24 mm i hele rommet. I kontor/hobbyrom var det 16 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-skap plassert i mellomgang i sokkeletasjen.

Automatsikringer og måler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til bakhage:

Trappen mangler rekkverk/gelender langs den ene siden.

Stedvis rust i konstruksjonen.

Trappen har provisorisk fundamentering.

Trapp til terrasse:

Trappen mangler håndløper/gelender.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber i boligen.

Parkering

På tomt og i garasje.

Forsikringsselskap

Fremtind.

Polisenummer

25529007

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e

(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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 vedfyring, luft-til-luft varmepumper og annen elektrisk oppvarming.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 490 000

Kommunale avgifter

Kr 22 204

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 1 380 096

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 520 384

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», 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 17, bruksnummer 244 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:

02.06.1975 - Dokumentnr: 3099 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:17 Bnr:19

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.05.1975.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.05.1975.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Id: 1007

Navn: Kvernkroken

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 10.08.1973

Delareal: 765kvm

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

6 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 490 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 505 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 508 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 512

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tomi Christian Johansen

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Måehvie Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 924825782
Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana

Salgsoppgavedato

07.08.2025



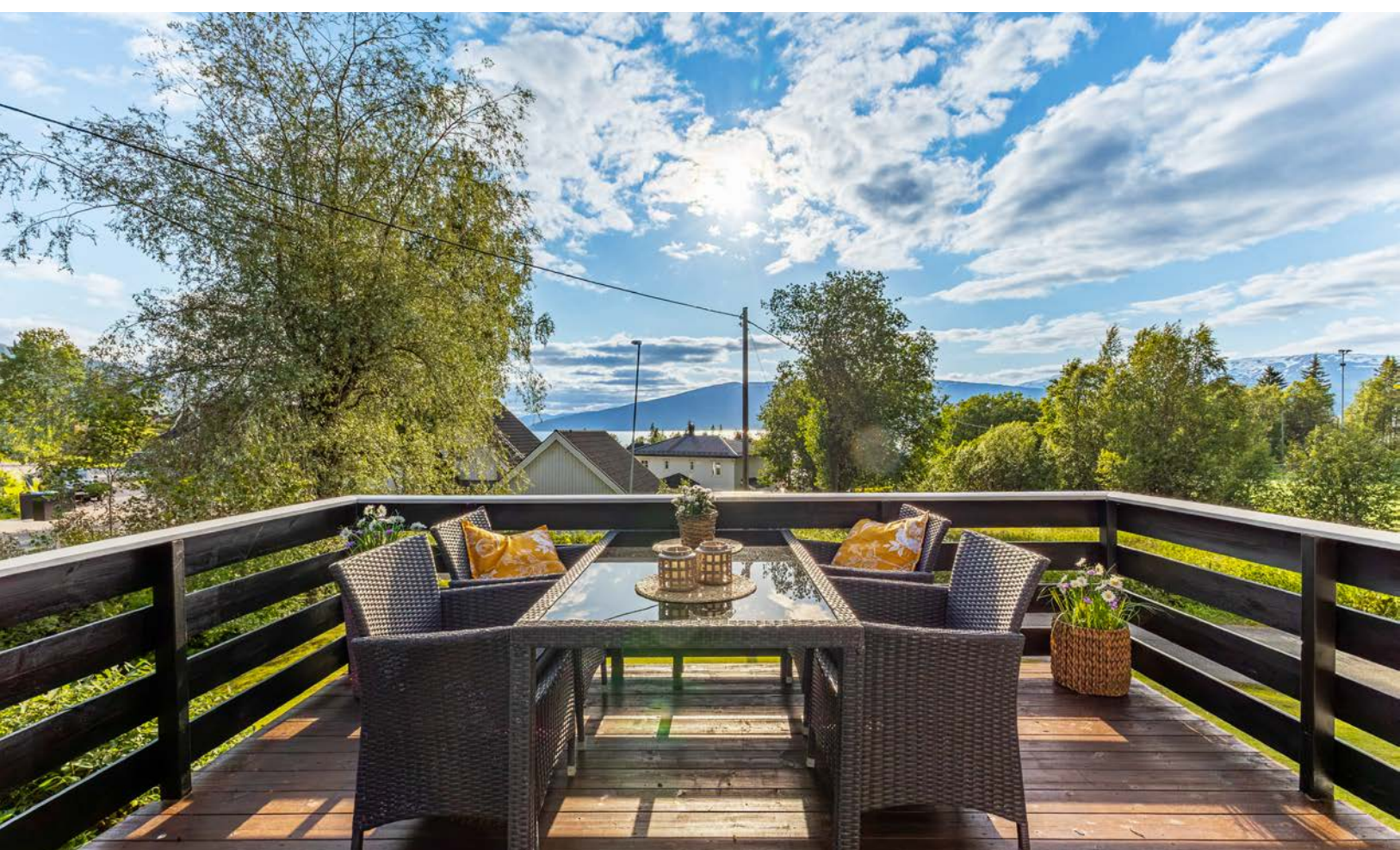
Uteområdet

aktiv.



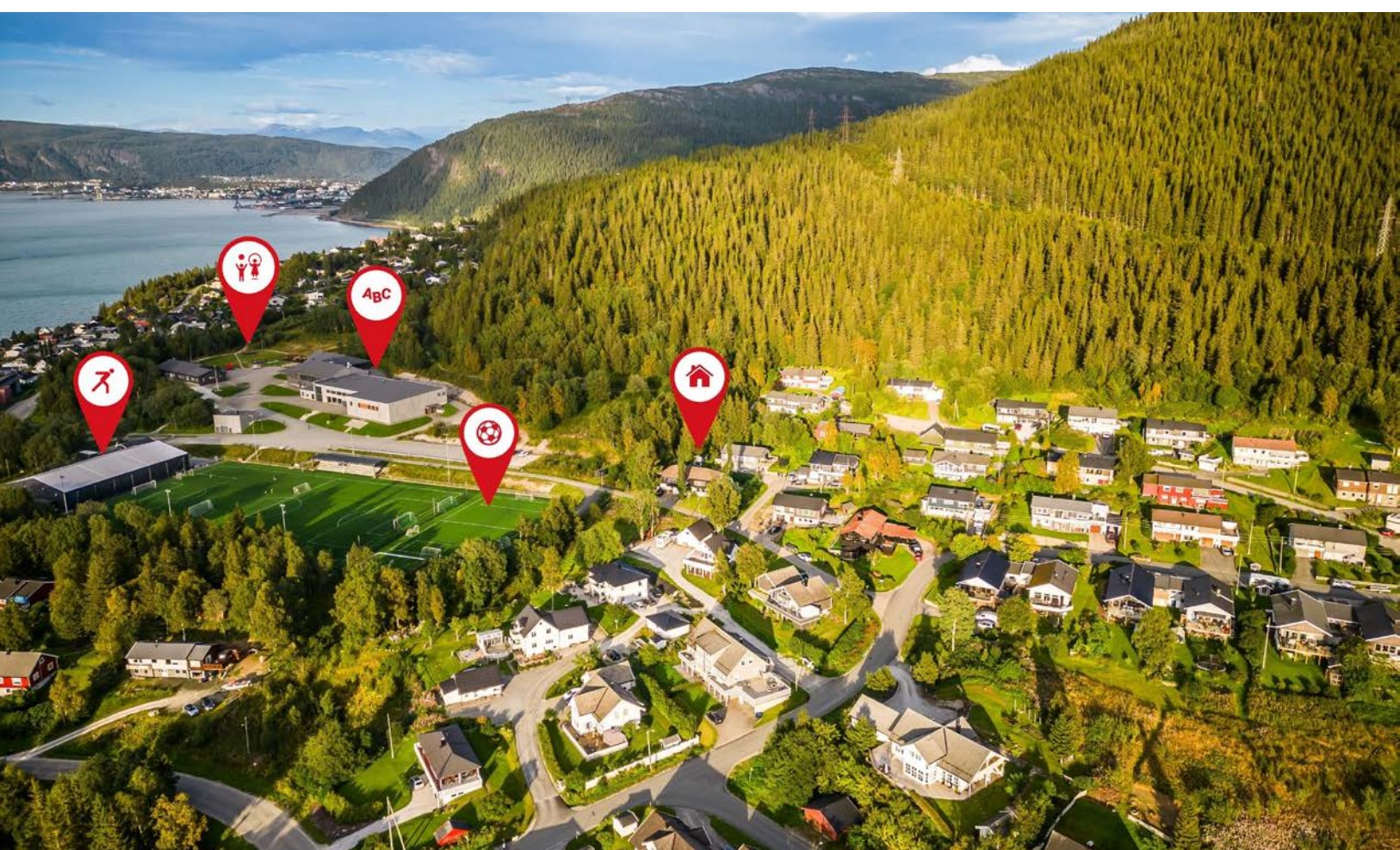










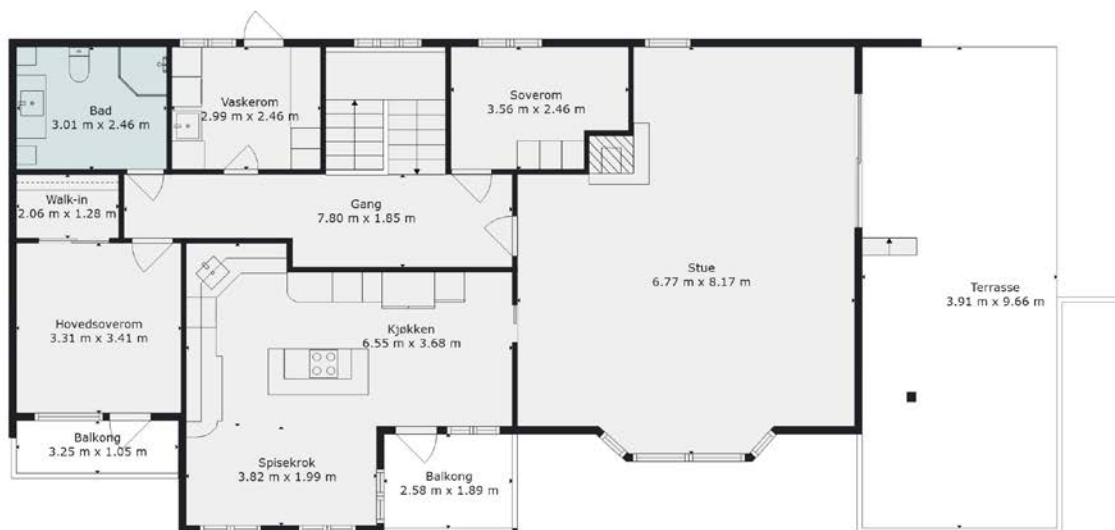




1. etasje

aktiv.





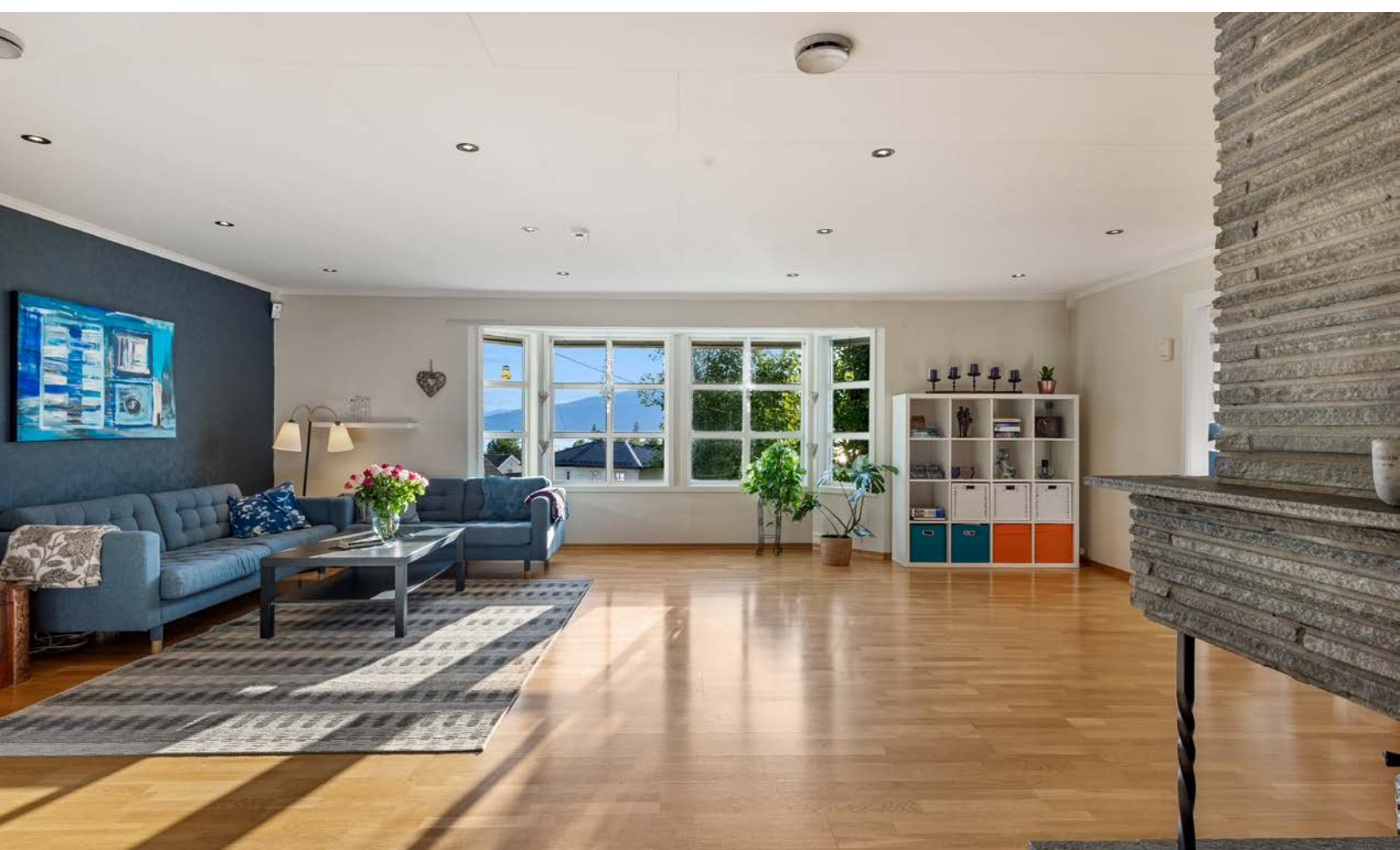
2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

























U. etasje

aktiv.



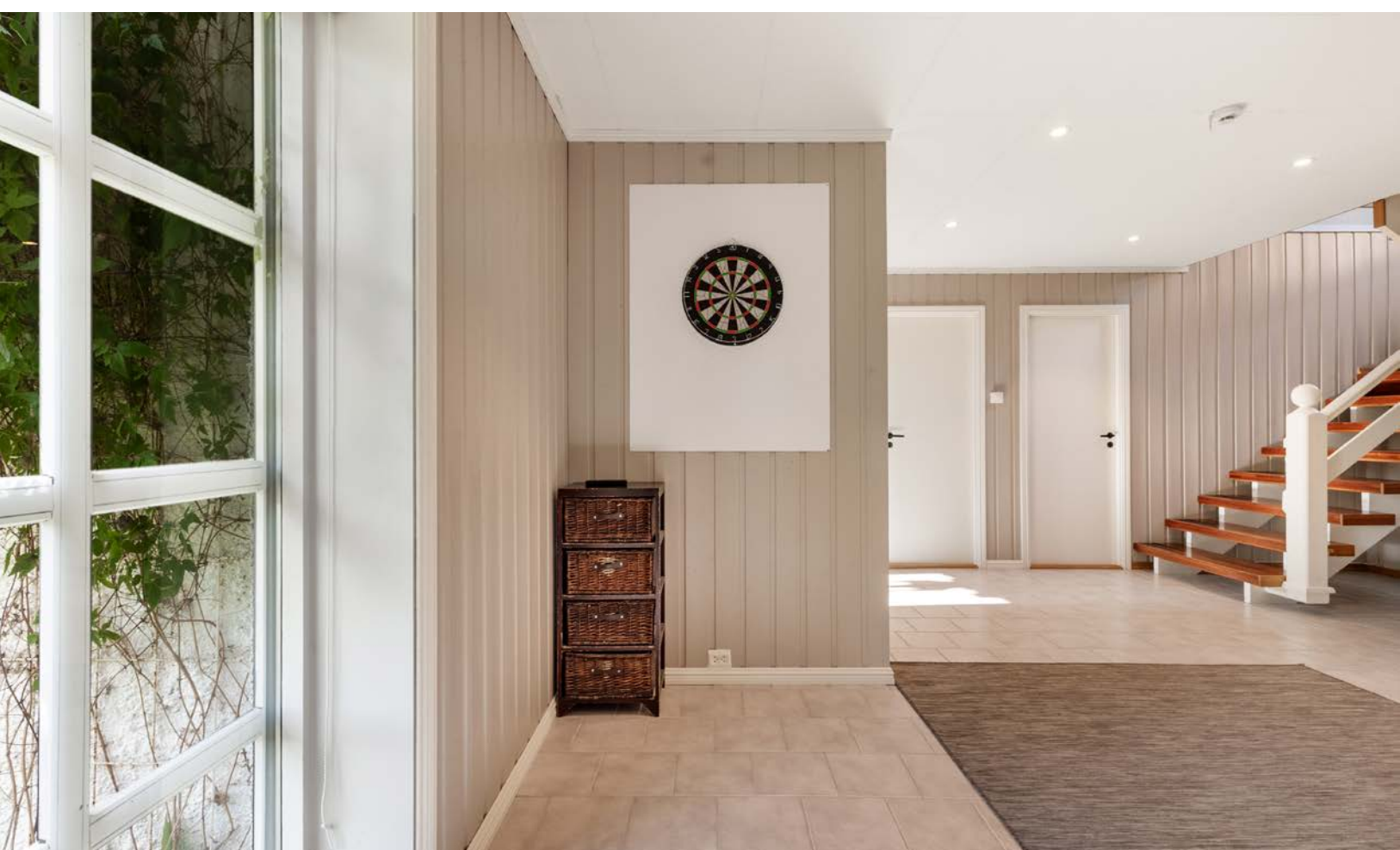
1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Kvernkroken 15, 8618 MO I RANA



RANA kommune



gnr. 17, bnr. 244

Markedsverdi

6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 267 m²



Befaringsdato: 09.07.2025

Rapportdato: 16.07.2025

Oppdragsnr.: 12315-1730

Referansenummer: CY1312

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



**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 befaring.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

411 11 466



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

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra takpanner av stål fra ca. 1999.
Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Stigetrinn til pipen.
3 stk. luftehatter på taket.
Valmet takkonstruksjon av tre med ark mot vest.
I ca. 1999 ble takkonstruksjonen ombygget fra saltak til valmet takkonstruksjon.
Tro av rupanel i hovedtaket, undertak av Brettex i ark. Lufing i rafter.
Loftskillet er isolert med 15-30 cm isolasjon. Underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via luke i takoverbygget over balkongen utenfor kjøkkenet.
Yttervegger av bindingsverk av tre, trolig isolert med 10 cm isolasjon iht. datidens byggeskikk.
Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Vinduer i sokkeletasje: Koblet vindu av tre med 2-lags glass fra byggeår i kontoret. Vindu med 1-lags glass i garasjerommet. Malt vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 1998 i entre/gang. For øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Vinduer i hovedetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1998 i stuen og kjøkkenet. For øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Hovedinngangsdør: Isolert teakdør. Døren har kodelås.
Terrassedør, stue: Malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt fra 1998.
Terrassedør, kjøkken: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 1998.
Terrassedør, soverom: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Dør vaskerom: Dør av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Soverombalkong fasade vest: Takoverbygget balkong på ca. 3,4 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 89 cm.
Adkomst via dør fra det ene soverommet i hovedetasjen.
Kjøkkenbalkong fasade vest: Takoverbygget balkong på ca. 4,9 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.
Adkomst via dør fra kjøkkenet.
Terrasse/veranda fasade sør: Terrasse på ca. 37,6 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 88 cm. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.
Repos foran hovedinngangsdøren av betong som er tekket med fliser.
Trapp til bakhage: Åpen trapp til repos. Stående rekkverk og gelender langs den ene siden av trappeløpet. Konstruksjon av galvanisert strekkmetall.
Trapp i terrenget til terrasse: Tett tretrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med fliser, parkett, laminat og belegg.
Gulvvarme:
Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc og på kjøkken
Sokkeletasje: Termostatstyrte varmekabler i entre/gang, toalettrom og i begge soverommene.
Vegger er tekket med malt panel, malt tapet, malte panelplater og

malte flater.

Himlinger er tekket med malte plater.

Sokkeletasje: Gulv av støpt såle mot grunnen.

Hovedetasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Isolasjon trolig fra byggeår.

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

Boligen har ett elementpipeløp med to separate røykløp. Et røykløp er registrert inaktivt i kommunens arkiver, dette stemmer med virkeligheten.

Sotluker montert i sokkeletasjen.

Boligen har ett ildsted, plassbygget peis i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Pipe ble sist feiet i 2019.

Siste tilsyn ble utført i 2023, ingen anmerkninger.

Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført i yttervegg under trappen mellom etasjene.

Trapp mellom sokkeletasje og hovedetasje: Åpen trapp med repos. Malt stående rekkverk i hovedetasjen. Rekkverket har en høyde på ca. 82 cm. Malt liggende gelender langs den ene siden av trappeløpet.

Innvendige dører i hovedetasje: Malte speildører.

Innvendige dører i sokkeletasje: Malte slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc (hovedetasje):

Fliser på gulv er trolig fra 1999. Dokumentasjon foreligger ikke.

Plater på vegger (montert direkte på opprinnelige overflater) er fra desember 2021, arbeidene ble utført av eier.

Servant, innredning og dusjkabinett er også fra 2021.

Vegger er tekket med våtromsplater.

Himling er tekket med malte plater.

Gulv er tekket med malte fliser.

Baderommet har et plastsluk i gulvet. Avløpet fra dusjkabinettet er ledet direkte til avløpsrør.

Membran av ukjent utførsel.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Laminerte skrog med slette fronter.

Speil med integrert belysning.

Baderommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte i døren.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Baderommet grenser mot yttervegger og vaskerom.

Vaskerom (hovedetasje):

Rommet ble sist pusset opp i 1999. Dokumentasjon foreligger ikke.

Vegger er tekket med malt tapet.

Himling er tekket med malte plater.

Gulvet er tekket med belegg.

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

Gulvet har fall mot sluk.

Plastsluk i gulvet.

Skyllsekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Eldre malt innredning. Laminert benkeplate.

Rommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet og luftespalte i døren.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har rørføringer i skillevegg mot tilstøtende badetrom.

Bad (sokkeletasje):

Overflater på badetrommet er fra 1999. Dokumentasjon foreligger ikke.

Vegger er tekket med malt tapet.

Himling er tekket med malte plater.

Gulv er tekket med beleg.

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

Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Dusjkabinett.

Laminerte skrog med malte profilerte fronter under servanten.

Baderommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte i døren og ventil i yttervegg.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat.

Vegger er tekket med malt tapet.

Himling er tekket med malte plater.

Laminerte skrog med helte profilerte fronter.

Laminerte benkeplater.

Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum og skyllekum av silgranitt med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenøy med integrert koketopp med induksjon fra 2017.

Komfyrvakt over koketoppen.

Integrert stekeovn og mikrobølgeovn.

Frittstående side by side kjøp/fryseskap følger med.

Kjøkkeninnredningen er fra 1999.

Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via kaldloftet og ut over taket.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom (sokkeletasje):

Gulv og vegger er tekket med fliser.

Himling er tekket med malte plater.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt toalett med innebygget susterne.

Laminerte skrog med slette fronter.

Rommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.

Innvendig hovedstoppekrane montert bak luke i yttervegg i badetrommet i sokkeletasjen.

Avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit VG 400 fra 2001 plassert på kaldloftet. Nåværende eier har skiftet filter to ganger per år.

Ventilasjon i sokkeletasje: Etasjen har stedvis ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalter i enkelte vinduer og enkelte ventiler i yttervegger.

Ventilasjon i hovedetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken.

Etasjen har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig

ventilasjon via luftespalter i enkelte vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe av merket Qlima fra ca. 2019 montert i trappehallen, og luft-til-luft varmepumpe av merket Qlima fra ca. 2019 montert i stuen. Siste service på varmepumpene ble utført sommeren 2025.

Varmtvannsbereider av merket Oso på 200 liter og 3000 watt fra 2017, plassert under trappen mellom etasjene.

El-skap plassert i mellomgang i sokkeletasjen.

Automatsikringer og måler.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Boligen er utstyrt med brann- og tyverialarm fra Verisure.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.

Drenering trolig fra byggeår.

Støpt såle med grunnmur/yttervegger av lettklinkerblokker.

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

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

Utvendig hovedstoppekrane er montert under terrassedekket, her er det etablert enkel tilgang til kranen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	274 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	274 m ²
Totalpris	6 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

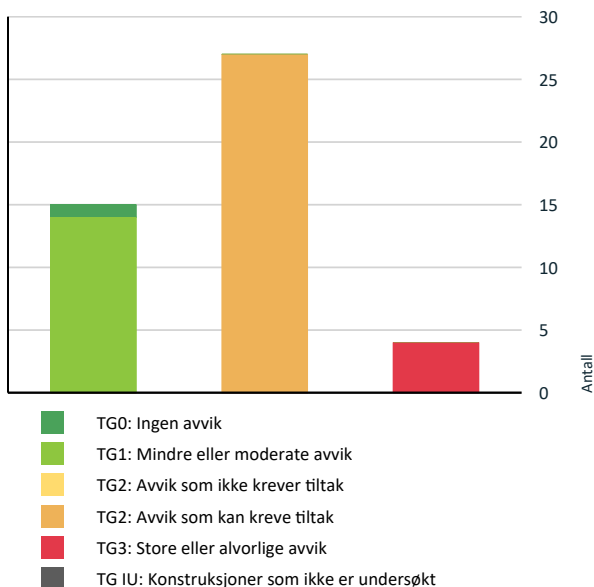
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Undertegnede takstmann kan ikke se at det skal være utført ulovlig byggarbeider på boligen, verken i form av tilbygg eller innvendige bruksendringer. Eneste bruksendringen som er gjort innvendig er at det tidligere var 3 soverom i hovedetasjen, hvor ett av disse senere er blitt innlemmet i et større kjøkken. En bruksendring fra soverom til kjøkken er ikke en søknadspliktig bruksendring.

Den nye terrassen/verandaen mot sør er også nylig godkjent av kommunen.

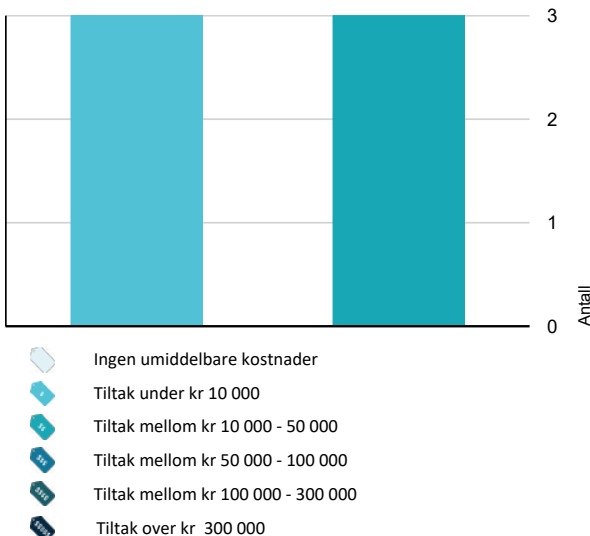
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong utenfor soverom:
Råteskader i deler av spaltebord, og det ble også registrert begynnende svekkelser i en av bærebjelkene i gulvet (derav TG3). Nærmere undersøkelser må utføres. Rekkverket er lavere enn dagens krav.

Balkong utenfor kjøkken:
Rekkverket er lavere enn dagens krav. Det bemerkes at det ikke er etablert noe renner og nedløp ved balkongen.

Terrasse/veranda:
Rekkverket er lavere enn dagens krav.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til bakhage:
Trappen mangler rekkverk/gelender langs den ene siden.
Stedvis rust i konstruksjonen.
Trappen har provisorisk fundamentering.

Trapp til terrasse:
Trappen mangler håndløper/gelender.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Hovedetasje:

- Største målte planavvik hovedetasje ble målt på kjøkkenet (i spisedel-området). Her var det 20 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 22 mm i hele rommet. På stuen var det 17 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Sokkeletasje:

- Største målte planavvik i sokkeletasjen ble målt i trappehallen. Her var det 13 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 24 mm i hele rommet. I kontor/hobbyrom var det 16 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap plassert i mellomgang i sokkeletasjen.
Automatsikringer og måler.



Kostnadsestimat: Under 10 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Enkelte bulker/nedtråkk i taktekket.

På grunn av alder kan det være svekkelser i innfestning og lekter.

Stedvis mose i taktekket.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er relativ stor avstand mellom takfot og første trinn på stigen til pipen.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert lusing/musebånd bak kledningen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert insektsnetting i utvendige rafter. Noe fuktmerker i Brettex ved ventilasjonskanal fra kjøkkenet. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skadet glass i vinduet i det ene soverommet i sokkeletasjen.

Flere av vinduene er utvendig værslitte og har harde tettepakninger. Harde tettepakninger ført til lavere tetteevene.

Vær oppmerksom på vinduene som er fra byggeår.

Merk alder på vinduer fra byggeår.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør, stue: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør, kjøkken: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør, soverom: Døren er utvendig værslitt.

Døren har harde tettepakninger, dette fører til lavere tetteevene.

Dør vaskerom: Døren har punktert glass. Døren er slitt. Utvendig dørvrider mangler. Utskiftning bør vurderes.



Utvendig > Garasje i sokkeletasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at ved befaring var det noe begrenset inspeksjonsmuligheter i garasjen på grunn av lagring. Det ble registrert noe saltutslag på mur ved porten.



Utvendig > Entre/bod oppført utenfor fasade nord

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Betydelige skjevheter i grunnmur.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bom under flere fliser i trappehallen, samt stedvis manglende fuger her.



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](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren til det ene soverommet i sokkeletasjen subber mot dørterskel.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Ved befaring ble det registrert noe kondens på vannrør ved hovedstoppekranen.



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 avvik:

Det er ikke blitt utført service på ventilasjonsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilasjonsaggregatet er oppbrukt. Forventet levetid på ventilasjonsaggregat er ca. 15-25 år.
Det bemerkes at det ikke er luftpalter i eller under innvendig dører.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble fuktmålt flere steder i sokkeletasjen ved befaring, svakt forhøyede fuktverdier ble registrert i snekkerbod bak garasjerommet.
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.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ved befaring ble det registrert riss/sprekke i grunnmur/yttervegg i rom bak garasjerommet, for øvrig stedvis riss i utvendige grunnmurer.
Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for snøskred i følge NVE.



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 > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Misfarging i himling over innvendig dør, disse merkende stammer fra tidligere veggmontert reflektorovn. Det er også noe malingsavflassing i himlingen, samt en mutter i himlingen etter tidligere lysarmatur.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluken mangler klemring.



Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tett mellom bunnlistene og plateender på veggplater.



Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble fuktmålt ved befarings, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har fall mot sluk.
Stedvis malingsavflassing i fliser.



Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.



Spesialrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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.

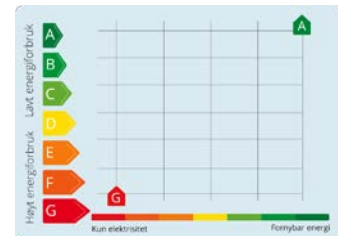
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent den 28.08.1974 og fikk utstedt ferdigattest den 06.05.1975.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	I 1998 ble boligen tilbygd mot vest med nytt inngangsparti i sokkeletasjen. I hovedetasjen over ble kjøkkenet utvidet mot vest og det samme ble stuen med en karnapp. Søknaden ble godkjent 06.07.1998 som en meldingssak (mindre byggearbeider) og det skal derfor ikke utstedes ferdigattest i slike saker.
------	---------	---

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra takpanner av stål fra ca. 1999.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte bulker/nedtråkk i taktekket.

På grunn av alder kan det være svekkelser i innfestning og lekter.

Stedvis mose i taktekket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking 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.

Tilstandsrapport



Visuell besiktelse av taket.



Bulk i mønepanne.



Bulk i takpanne.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Stigetrinn til pipen.
3 stk. luftehatter på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er relativ stor avstand mellom takfot og første trinn på stigen til pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siste tilsyn var i 2019, da ble dette ikke anmerket.



Luftehatter på taket.



Noe stor avstand mellom takfot og første trinn i stigen på taket.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre, trolig isolert med 10 cm isolasjon iht. datidens byggeskikk.
Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke montert lusing/musebånd bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Montering av musebånd/musebørster bør vurderes.



Kontroll av ytterkledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Valmet takkonstruksjon av tre med ark mot vest.

I ca. 1999 ble takkonstruksjonen ombygget fra saltak til valmet takkonstruksjon.

Tro av rupanel i hovedtaket, undertak av Brettex i ark.

Lufting i rafter.

Loftskillet er isolert med 15-30 cm isolasjon. Underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via luke i takoverbygget over balkongen utenfor kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert insektsnetting i utvendige rafter.

Noe fuktmerker i Brettex ved ventilasjonskanal fra kjøkkenet. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.

Montering av insektsnetting bør vurderes.

Tilstandsrapport



Inspeksjon av kaldloftet.



Fuktmerker ved ventilasjonskanal fra kjøkkenet. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Noe fuktmerker i takkonstruksjonen ved pipen. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Maling av isolasjonen i loftskillet.

TG 2 Vinduer

Sokkeletasje: Koblet vindu av tre med 2-lags glass fra byggeår i kontoret. Vindu med 1-lags glass i garasjerommet. Malt vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 1998 i entre/gang. For øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Hovedetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1998 i stuen og kjøkkenet. For øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skadet glass i vinduet i det ene soverommet i sokkeletasjen.

Flere av vinduene er utvendig værslitte og har harde tettepakninger. Harde tettepakninger ført til lavere tetteeve.

Vær oppmerksom på vinduene som er fra byggeår.

Merk alder på vinduer fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av flere vinduer bør påregnes.

Utskiftninger av vinduer fra byggeår bør vurderes.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Isolert teakdør. Døren har kodelås.

Terrassedør, stue: Malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt fra 1998.

Terrassedør, kjøkken: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 1998.

Terrassedør, soverom: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Dør vaskerom: Dør av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør, stue: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør, kjøkken: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør, soverom: Døren er utvendig værslitt. Døren har harde tettepakninger, dette fører til lavere tetteeve.

Dør vaskerom: Døren har punktert glass. Døren er slitt. Utvendig dørvrider mangler. Utskiftning bør vurderes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør vurderes.



Døren til vaskerommet begynner å bli moden for utskiftning.



Terrassedør i stuen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Soverombalkong fasade vest:

Takoverbygget balkong på ca. 3,4 m² med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 89 cm. Adkomst via dør fra det ene soverommet i hovedetasjen.

Kjøkkenbalkong fasade vest:

Takoverbygget balkong på ca. 4,9 m² med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Adkomst via dør fra kjøkkenet.

Terrasse/veranda fasade sør:

Terrasse på ca. 37,6 m² med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 88 cm. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong utenfor soverom:

Råteskader i deler av spaltebord, og det ble også registrert begynnende svekkelser i en av bærebjeldene i gulvet (derav TG3). Nærmere undersøkelser må utføres. Rekkverket er lavere enn dagens krav.

Balkong utenfor kjøkken:

Rekkverket er lavere enn dagens krav. Det bemerkes at det ikke er etablert noe renner og nedløp ved balkongen.

Terrasse/veranda:

Rekkverket er lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Ved fremtidig skifte av rekkverk bør det nye rekkverket tilfredsstillende dagens krav til høyde.

Rekkverkshøyden på den nylig byggeodkjente verandaen skulle etter dagens forskriftskrav vært 1 meter, men kommunen har godkjent rekkverket som i søknaden var oppgitt å være 85 cm. Til orientering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Svekkelser i balkong utenfor soverommet.



Terrasse oppført utenfor fasade sør.



Kjøkkenbalkong til venstre i bildet og terrasse/veranda til høyre i bildet.



Utsikt fra terrasse med fotballbanen i bakgrunnen.

Utvendige trapper

Repos foran hovedinngangsdøren:
Repos av betong som er dekket med fliser.

Trapp til bakhage:
Åpen trapp til repos. Stående rekkverk og gelender langs den ene siden av trappeløpet. Konstruksjon av galvanisert strekkmetall.

Trapp i terrenget til terrasse:
Tett tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til bakhage:
Trappen mangler rekkverk/gelender langs den ene siden.
Stedvis rust i konstruksjonen.
Trappen har provisorisk fundamentering.

Trapp til terrasse:
Trappen mangler håndløper/gelender.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp til bakhage.



Trapp i terrenget.

TG 2 Garasje i sokkeletasje

Enkel beskrivelse:
Betonggulv med grunnmur/yttervegger av lettklinkerblokker.
Vippeport av tre.
Vindu av tre med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at ved befaring var det noe begrenset inspeksjonsmuligheter i garasjen på grunn av lagring.
Det ble registrert noe saltutslag på mur ved porten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Entre/bod oppført utenfor fasade nord

Enkel entre/bod er oppført utenfor fasade nord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betydelige skjevheter i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer bør vurderes/påregnes.



Entre/bod utenfor fasade nord.



Betydelige skjevheter i grunnmur.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er dekket med fliser, parkett, laminat og belegg.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc og på kjøkken.

Tilstandsrapport

Sokkeletasje: Termostatstyrte varmekabler i entre/gang, toalettrom og i begge soverommene.

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

Himlinger er dekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom under flere fliser i trappehallen, samt stedvis manglende fuger her.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av gulvet i trappehallen bør vurderes.



Stedvis manglende fuger og bom under fliser i trappehall.



Glippe mellom parkett på gulv og dørterskel til bad/wc i hovedetasjen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Sokkeletasje: Gulv av støpt såle mot grunnen.

Hovedetasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Isolasjon trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Hovedetasje:

- Største målte planavvik hovedetasje ble målt på kjøkkenet (i spisedel-området). Her var det 20 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 22 mm i hele rommet. På stuen var det 17 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Sokkeletasje:

- Største målte planavvik i sokkeletasjen ble målt i trappehallen. Her var det 13 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 24 mm i hele rommet. I kontor/hobbyrom var det 16 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme 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.

Bygningsdelen 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. TG3 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Måling av eventuelle skjevheter med krysslaser.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har ett elementpipeløp med to separate røykløp. Et røykløp er registrert inaktivt i kommunens arkiver, dette stemmer med virkeligheten.

Sotluker montert i sokkeletasjen.

Boligen har ett ildsted, plassbygget peis i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Pipe ble sist feiet i 2019.

Siste tilsyn ble utført i 2023, ingen anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Kontroll av pipen på kaldloftet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført i yttervegg under trappen mellom etasjene.

Tilstandsrapport



Hulltaking utført i yttervegg under trappen.

Innvendige trapper

Trapp mellom sokkeletasje og hovedetasje:

Åpen trapp med repos.

Malt stående rekkverk i hovedetasjen. Rekkverket har en høyde på ca. 82 cm.

Malt liggende gelender langs den ene siden av trappeløpet.

Vurdering av avvik:

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

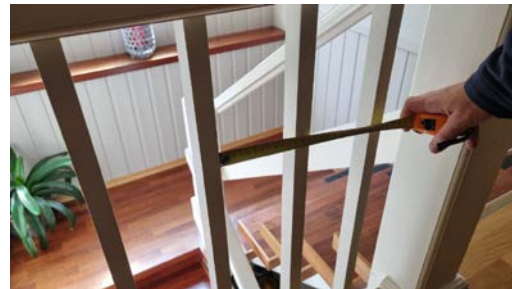
Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.



Trapp mellom etasjene.



Måling av lysåpninger i rekkverk i hovedetasjen.



Måling av lysåpninger i opptrinn.

Innvendige dører

Hovedetasje: Malte speildører.

Sokkeletasje: Malte slette dører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren til det ene soverommet i sokkeletasjen subber mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av soveromsdør bør vurderes.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet ble sist pusset opp i 1999. Dokumentasjon foreligger ikke.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Misfarging i himling over innvendig dør, disse merkende stammer fra tidligere veggmontert reflektorovn. Det er også noe malingsavflassing i himlingen, samt en mutter i himlingen etter tidligere lysarmatur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Maling av himlingen bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Misfarging i himling.



Spor etter tidligere belysning i himling.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er tekket med belegg.
Det ble fuktmålt ved befarig, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har fall mot sluk.

Tilstandsrapport



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluken mangler klemring.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Eldre malt innredning. Laminert benkeplate.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet og luftespalte i døren.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Vaskerommet har rørføringer i skillevegg mot tilstøtende badrom.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD/WC

Generell

Fliser på gulv er trolig fra 1999. Dokumentasjon foreligger ikke.
Plater på vegger (montert direkte på opprinnelige overflater) er fra desember 2021, arbeidene ble utført av eier.
Servant, innredning og dusjkabinett er også fra 2021.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med våtromsplater.
Himling er dekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tett mellom bunnlist og plateender på veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes at våtrommet fungerer med disse avvikende så lenge det benyttes dusjkabinett, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med malte fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har fall mot sluk.
Stedvis malingsavflassing i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Maling av flisene bør vurderes.



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har et plastsluk i gulvet. Avløpet fra dusjkabinettet er ledet direkte til avløpsrør.
Membran av ukjent utførsel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved fremtidig renovering av baderommet må utskiftning av sluk og membran påregnes.



Kontroll av sluk.



Avløp fra dusjkabinettet blir ledet direkte til avløpsrør.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebeholder.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Laminerte skrog med slette fronter.
Speil med integrert belysning.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under servanten.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte i døren.

HOVEDETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Baderommet grenser mot yttervegg og vaskerom.

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Overflater på baderommet er fra 1999. Dokumentasjon foreligger ikke.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med malte plater.

SOKKELETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv er tekket med belegg.
Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

SOKKELETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

SOKKELETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Dusjkabinett.
Laminerte skrog med malte profilerte fronter under servanten.

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.

SOKKELETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Baderommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte i døren og ventil i yttervegg.

SOKKELETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Gulv er dekket med laminat m/ underliggende termostatstyrte varmekabler.

Vegger er dekket med malt tapet.

Himling er dekket med malte plater.

Laminerte skrog med heltre profilerte fronter.

Laminerte benkeplater.

Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum og skyllekum av silgranitt med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenøy med integrert koketopp med induksjon fra 2017. Komfyrvakt over koketoppen.

Integrert stekeovn og mikrobølgeovn.

Frittstående side by side kjølfryseskap følger med.

Kjøkkeninnredningen er fra 1999.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via kaldloftet og ut over taket.

SPESIALROM

SOKKELETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv og vegger er dekket med fliser.
Himling er dekket med malte plater.

Servant med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett med innebygget systerne.
Laminerte skrog med slette fronter.
Rommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Toalettrom i sokkeletasjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert bak luke i yttervegg i baderommet i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Ved befaring ble det registrert noe kondens på vannrør ved hovedstoppekransen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Luftingen av kloakken er ledet ut over tak.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit VG 400 fra 2001 plassert på kaldloftet. Nåværende eier har skiftet filter to ganger per år.

Sokkeletasje: Etasjen har stedvis ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalter i enkelte vinduer og enkelte ventiler i yttervegger.

Hovedetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken. Etasjen har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalter i enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke blitt utført service på ventilasjonsanlegget.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilasjonsaggregatet er oppbrukt. Forventet levetid på ventilasjonsaggregat er ca. 15-25 år.

Det bemerkes at det ikke er luftespalter i eller under innvendig dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres service på ventilasjonsaggregatet. Kostnadsestimat er kun for service.

Utskiftning av aggregatet bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ventilasjonsaggregat på kaldloftet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Sokkeletasje: Luft-til-luft varmepumpe av merket Qlima fra ca. 2019 montert i trappehallen.
Hovedetasje: Luft-til-luft varmepumpe av merket Qlima fra ca. 2019 montert i stuen.
Siste service på varmepumpene ble utført sommeren 2025.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Oso på 200 liter og 3000 watt fra 2017, plassert under trappen mellom etasjene.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert i mellomgang i sokkeletasjen.
Automatsikringer og måler.

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.

Innmatt i el-skabet er fra 2013, for øvrig er store deler av el-installasjonen trolig fra 1999.

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?

Ja

Samsvarserklæring datert 07.07.2025 med arbeidsbeskrivelse: Alt materiell er levert av kunde. Soverom (sokkel til venstre): 8 stk. kontakter. 1 stk. dimmer. 1 stk. termostat.

Gang sokkel: 1 stk. dimmer. 10 stk. downlights. 1 stk. stikkontakt med jord for varmepumpe. VVB: 1stk. fastkoblet VVB på egen kurs.

Samsvarserklæring datert 06.08.2013 med arbeidsbeskrivelse: Montert nye kombiautomater, rensket opp i sikringsskap.

Samsvarserklæring datert 23.10.2017 med arbeidsbeskrivelse: Ny sikring og stikk for induksjonstopp. Skiftet sikring og montert komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Samsvarserklæring datert 18.11.2020 med arbeidsbeskrivelse: Renovert baderom (alt materiell levert av kunde). 1 stk. eksisterende kursopplegg til bad er benyttet. 8 stk. LED downlights i tak. 2 stk. dobbel stikk med jord. 1 stk. bryterpanel ved dør. 1 stk. uttak for lys over speil.

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?

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 17.01.2019. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

Generell kommentar

Tett kabelinnføring i el-skapet tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skapet.



Utettet kabelinnføring i el-skapet.



Ved befaring ble det observert trekkør med innvendige kabler bak kledningen. Usikkerhet om hva disse kablene er til. Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.
Boligen er utstyrt med brann- og tyverialarm fra Verisure.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparatet er fra 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 2 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble fuktmålt flere steder i sokkeletasjen ved befaring, svakt forhøyede fuktverdier ble registrert i snekkerbod bak garasjerommet. 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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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



Fuktmåling i vegg.



Fuktmåling i gulv.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmur/yttervegger av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ved befaring ble det registrert riss/sprekk i grunnmur/yttervegg i rom bak garasjerommet, for øvrig stedvis riss i utvendige grunnmurer. Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Synlig innvendig riss/sprekk i rommet bak garasjerommet.



Riss/sprekker i utvendige grunnmurer.



Riss/sprekker i utvendige grunnmurer.



Riss/sprekker i utvendige grunnmurer.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for snøskred i følge NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Utvendig hovedstoppekran er montert under terrassedekket, her er det etablert enkel tilgang til kranen.

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.

Tilstandsrapport



Utvendig hovedstoppekran.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

274 m²/267 m²

Enebolig: 2 Trapperom, Vaskerom, 2 Bad, 4 Soverom, Stue, Kjøkken, Entré, Kontor, 3 Bod, Toalettrom, Gang, Garasje, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

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 8 300 000

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

6 500 000

Konklusjon markedsverdi

6 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Hauknes, og som en av de nærmeste naboene til Hauknes skole. Hauknes fotballbane (kunstgressbane) er enda nærmere, kun ca. 50 meter ifra. Til Coop Prix Åga er det ca. 1,4 kilometer, og til sendtrum av Mo i Rana er det ca. 6,5 kilometer.

Fra eiendommen er det gode solforhold samt utsikt over Ranfjorden.

I Åga-/Hauknesområdet finnes oppkjørte langrennsløyper samt den populære Hauknesstranda - et kjent rekreasjonsområde som ligger nede ved Ranfjorden på samme odde som Hauknes Marina/ småbåthavn. Fra eiendommen er det også direkte adkomst til marka like ovenfor boligen hvor det finnes flere turstier.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.

Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgsværdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGL.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nygata 93 ,8618 MO I RANA 156 m ² 1968 4 sov		6 000 000				37 037
2 Buliveien 8 ,8618 MO I RANA 157 m ² 1978 3 sov	13-06-2023	4 200 000	4 900 000		4 900 000	31 210
3 Markaveien 11 ,8618 MO I RANA 205 m ² 1968 4 sov	03-11-2021	5 700 000	6 100 000		6 100 000	29 756
4 Kvernkroken 48 ,8618 MO I RANA 162 m ² 1971 4 sov	27-01-2022	4 600 000	4 600 000		4 600 000	28 395
5 Kveldsolgata 83 ,8618 MO I RANA 202 m ² 1968 2 sov	23-05-2025	5 500 000	5 725 000		5 725 000	28 342
6 Skogbrynet 63 ,8618 MO I RANA 238 m ² 1970 4 sov	11-10-2023	6 150 000	6 000 000		6 000 000	25 210
7 Kvernkroken 12 ,8618 MO I RANA 217 m ² 1998 7 sov	20-05-2021	4 900 000	5 200 000		5 200 000	23 963
8 Markaveien 22 ,8618 MO I RANA 231 m ² 1974 3 sov	18-12-2023	5 225 000	5 000 000		5 000 000	21 645

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	8 000
Kommunale avgifter, vann (beløp estimert av takstmannen basert på opplysninger fra 2023):	Kr.	8 900
Kommunale avgifter, avløp (beløp estimert av takstmannen basert på opplysninger fra 2023):	Kr.	9 600
Kommunale avgifter, eiendomsskatt (beløp estimert av takstmannen basert på opplysninger fra 2023):	Kr.	8 200
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn:	Kr.	6 993
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstingeniøren har estimert et årlig gjennomsnittsbetrag:	Kr.	1 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	26 000
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.	68 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 800 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

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.	8 300 000
--	------------	------------------

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

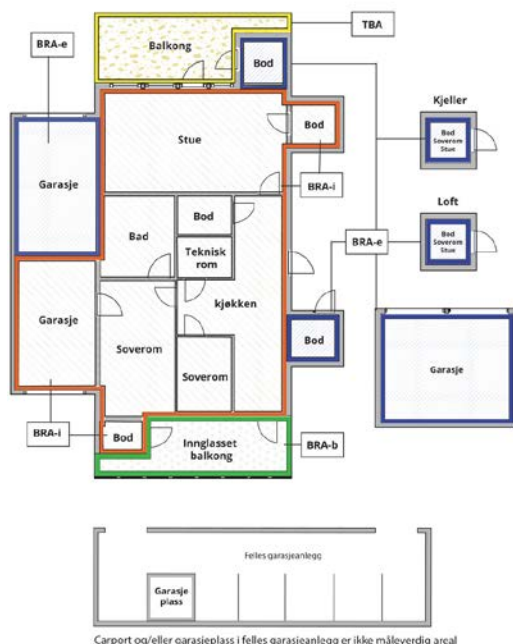
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 byggt teknisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	141			141	46
Sokkeletasje	126	7		133	
SUM	267	7			46
SUM BRA	274				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Trappegang, Vaskerom, Bad/wc, Soverom 1 m/ skyvedørsgarderobe, Soverom 2, Stue, Kjøkken		
Sokkeletasje	Entré/gang, Trappehall m/ trappekott, Soverom 1/ tv-stue, Hobbyrom/kontor, Bod (opprinnelig kjølerom), Toalettrom, Soverom 2, Mellomgang, Bad, Garasjerom, Snekkerbod, Bod/entré med innvendig og utvendig adkomst via snekkerbod	Redskapsbod m/ utvendig adkomst	

Kommentar

Åpent areal (TBA):

Soverombalkong fasade vest på ca. 3,4 m².

Kjøkkenbalkong fasade vest på ca. 4,9 m².

Terrasse/veranda fasade sør på ca. 37,6 m².

BRA-e (eksternt bruksareal):

Bod med utvendig adkomst på ca. 7,5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Undertegnede takstmann kan ikke se at det skal være utført ulovlig byggarbeider på boligen, verken i form av tilbygg eller innvendige bruksendringer. Eneste bruksendringen som er gjort innvendig er at det tidligere var 3 soverom i hovedetasjen, hvor ett av disse senere er blitt innlemmet i et større kjøkken. En bruksendring fra soverom til kjøkken er ikke en søknadspliktig bruksendring.
Den nye terrassen/verandaen mot sør er også nylig godkjent av kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	231	36

Kommentar

Enebolig

Bod med utvendig adkomst på ca. 7,5 m² er ikke en del av boligens bruksareal iht. de gamle arealretningslinjene. Derav differansen mellom "gammelt BRA" og "nytt BRA".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Rune Opdahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	17	244		0	765.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvernkroken 15

Hjemmelshaver

Rune Magne Opdahl 1/2
Turid Saupstad Opdahl 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Hauknes, og som en av de nærmeste naboene til Hauknes skole. Hauknes fotballbane (kunstgressbane) er enda nærmere, kun ca. 50 meter ifra. Til Coop Prix Åga er det ca. 1,4 kilometer, og til sentrum av Mo i Rana er det ca. 6,5 kilometer.

Fra eiendommen er det gode solforhold samt utsikt over Ranfjorden.

I Åga-/Hauknesområdet finnes oppkjørte langrensløyper samt den populære Hauknesstranda - et kjent rekreasjonsområde som ligger nede ved Ranfjorden på samme odde som Hauknes Marina/ småbåthavn. Fra eiendommen er det også direkte adkomst til marka like ovenfor boligen hvor det finnes flere turstier.

Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonssenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Reguleringsformål: Boligbebyggelse
Områdenavn: Kvernkroken
Planidentifikasjon: 1007
Ikrafttredelsesdato: 10.08.1973

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Hagen er utstyrt med en robotklipper.
Asfaltert innkjørsel/gårdsplass.

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 vedfyring, luft-til-luft varmepumper og annen elektrisk oppvarming.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Valmet takkonstruksjon av tre med ark mot vest. Taket er utvendig tekket med Decra takpanner av stål.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Servitutter

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen i Grunnboken.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1972, bygd over 2 plan. Integrert enkelgarasje i boligen.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer, samt Hauknes skole og Hauknes fotballanlegg like ved.

Kommuneplan

Kommuneplan for Rana (KA2023). Ikrafttredelse 16.06.2014.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvisirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 400 000	2011

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	25529007	Fullverdi		8 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ambita/Infoland	16.08.2023	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren. PS! Det bemerkes at dokumentene er fra 2023. Enkelte opplysninger kan i så måte være endret så som kommunale avgifter.	Gjennomgått	49	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	17.01.2019	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Verdi Eiendomstakst AS	14.07.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei
Situasjonskart	09.07.2025	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	1	Nei
Rekvirent/eier	09.07.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	09.07.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	255	Nei
Eiendomsverdi AS	14.07.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei
Rana kommune	22.09.2023	Gjennomgang av komplett byggesaksmappe fra Rana kommune.	Gjennomgått	27	Nei
Rana kommune/ eier	08.07.2025	Tillatelse fra Rana kommune vedr. bygging av veranda. + søknad om ferdigattest datert 10.07.2025.	Gjennomgått	1	Ja
Rana kommune	06.05.1975	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2025	
2	22.07.2025	

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 elektrofaglig 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 fuktinnhold 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/CY1312>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

OPDAHL RUNE MAGNE
KVERNKROKEN 15

8618 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Kvernkrøken 15, 8618 MO I RANA.

Navn nettkunde: OPDAHL RUNE MAGNE
Målernummer: 6970631405315516
Anlegget ble sist kontrollert: 17.01.2019
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

Ketil Olsen
Tilsynsleder

Mo i Rana, 08.07.2025

Rune Magne Opdahl
Kvernkroken 15
8618 Mo i Rana

Saksnummer og dokumentnummer
2025/16894-3

Avdeling/saksbehandler
BSAK/TOBRE

Deres referansenummer

Tillatelse - bygging av veranda - Kvernkroken 15 - 17/244

Du får lov til å oppføre veranda/terrasse med vilkår om at det:

- sammen med søknad om midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest legges ved tegninger av veranda, eventuelt kan foto godkjennes. Det skal påføres mål for veranda/terrasse, både bredde, dybde og høyde.

Tillatelsen gjelder i 3 år fra den er gitt. Hvis arbeidet ikke er startet opp innen 3 år, eller det stopper opp i mer enn 2 år, er ikke tillatelsen gyldig lenger. Disse fristene kan ikke forlenges.

Du er selv ansvarlig for at regelverket blir fulgt.

Dette må du gjøre når arbeidet er ferdig

Før du tar i bruk veranda/terrasse må du søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse hvis ikke alt er ferdig. Søknaden sender du til oss.

Sammen med søknaden må du sende oss

- tegninger/foto med påførte mål.

Disse tegningene har vi lagt til grunn for tillatelsen:

Tegning	Tegningsdato
Situasjonsplan	Mottatt 6. juni 2025

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

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

Organisasjonsnummer:
872 418 032



Tillatelsen og tegningene vi har lagt til grunn skal alltid være på byggeplassen.

Faktura

Vi sender faktura for saksbehandlingen. Fakturaen viser hva du betaler for.

Du kan klage på vedtaket

Fristen for å klage er 3 uker fra du mottok dette brevet. Hvis du velger å klage, må du sende klagen på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2025/16894.

[Her finner du mer informasjon om klageretten.](#)

Du har rett til å se dokumentene i saken

Ta kontakt med oss hvis du ønsker å se saksdokumentene.

Aktuelt regelverk

- vedtak, se plan- og bygningsloven § 21-4
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggt teknisk forskrift (TEK17)
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

Regelverket og mer informasjon finner du på [Lovdata](#) og [Direktoratet for byggkvalitet](#).

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2025/16894.

Med vennlig hilsen

Jan Terje Strandås
seksjonsleder byggesak
Seksjon for byggesak

Tone Breirem
Saksbehandler

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

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

Organisasjonsnummer:
872 418 032



Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

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

Organisasjonsnummer:
872 418 032

Kommunens saksnr.



Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	17 244			15	RANA		
	Adresse KVERNKROKEN			Postnr.	Poststed MO I RANA		

Ferdigattest	
Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:	Dato
Type arbeider	
Veranda med trapp	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:	Dato 10. Juli 25

Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadspåtlagte endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall		
Sluttrapport av	Dato	vedlegges søknaden
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.		Vedlegg nr. K -

Varmesystem			
Energiforsyning		Varmefordeling	
☐ Elektrisitet	☐ Sol	☐ Vannbåren gulvvarme	☐ Luftoppvarming
☐ Biobrensel	☐ Gass	☐ Vannbåren radiator	☐ Kamin/ovn/peis
☐ Varmepumpe - luft	☐ Olje/parafin	☐ Elektriske varmekabler	☐ Annet
☐ Varmepumpe - berg/sjø	☐ Annet	☐ Elektriske panelovner	
☐ Fjernvarme/spillvarme			☒ Ikke relevant

Erklæring	
☒	Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	☒
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	1 - 4	☐
Redegjørelser/kart	F	-	☒
Gjennomføringsplan	G	-	☒
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	-	☒
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	5 - 5	☒
Andre vedlegg	Q	-	☒

Underskrifter			
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)		Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)	
Foretak		Navn	
Organisasjonsnummer		Organisasjonsnummer	
Kontaktperson	Telefon	Kontaktperson	Telefon
E-post	Mobiletelefon	E-post	Mobiletelefon
Dato	Underskrift	Dato	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver		Gjentas med blokkbokstaver	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802230145	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Turid Saupstad Opdahl	Rune Magne Opdahl
Gateadresse	
Kvernkroken 15	
Poststed	Postnr
MO I RANA	8618
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	25529007

Document reference: 1802230145

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Strøm og vann
Arbeid utført av	Nilsen Elektro og Union VVS

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Effekt AS har skiftet sikringer og lagt strøm til kjøkken, Samt gjennomgang av el-anlegg. Nilsen elektro har lagt strøm på bad
Arbeid utført av	Effekt AS og Nilsen Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har bygget terrasse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1802230145

Tilleggskommentar

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.

Document reference: 1802230145

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Turid Saupstad Opdahl	1649f045073346562adf3 66031658eae6482990d	24.06.2025 20:14:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Magne Opdahl	686470cf9648176c25291d ce19463ca5a21fc778	04.06.2025 09:59:11 UTC	Signer authenticated by One time code

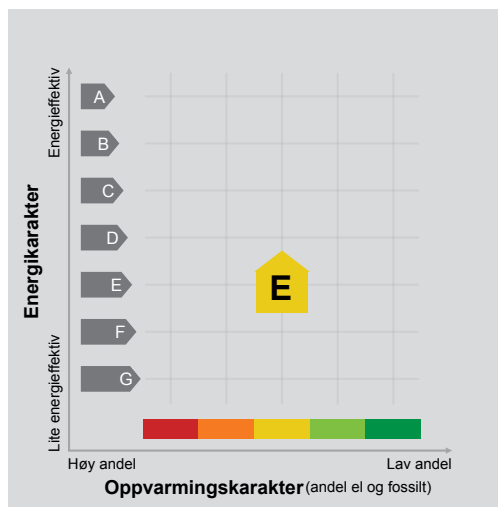
Document reference: 1802230145

- 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	Kvernkroken 15
Postnummer	8618
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	244
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11996906
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146013
Dato	14.07.2025



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

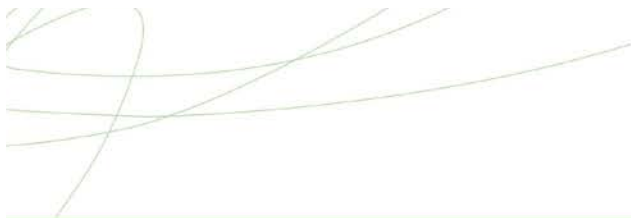
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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)

- Redusér innetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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 av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning

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
Byggeår 1974
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 267
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





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: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 luktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: 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 vegg.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: 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 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

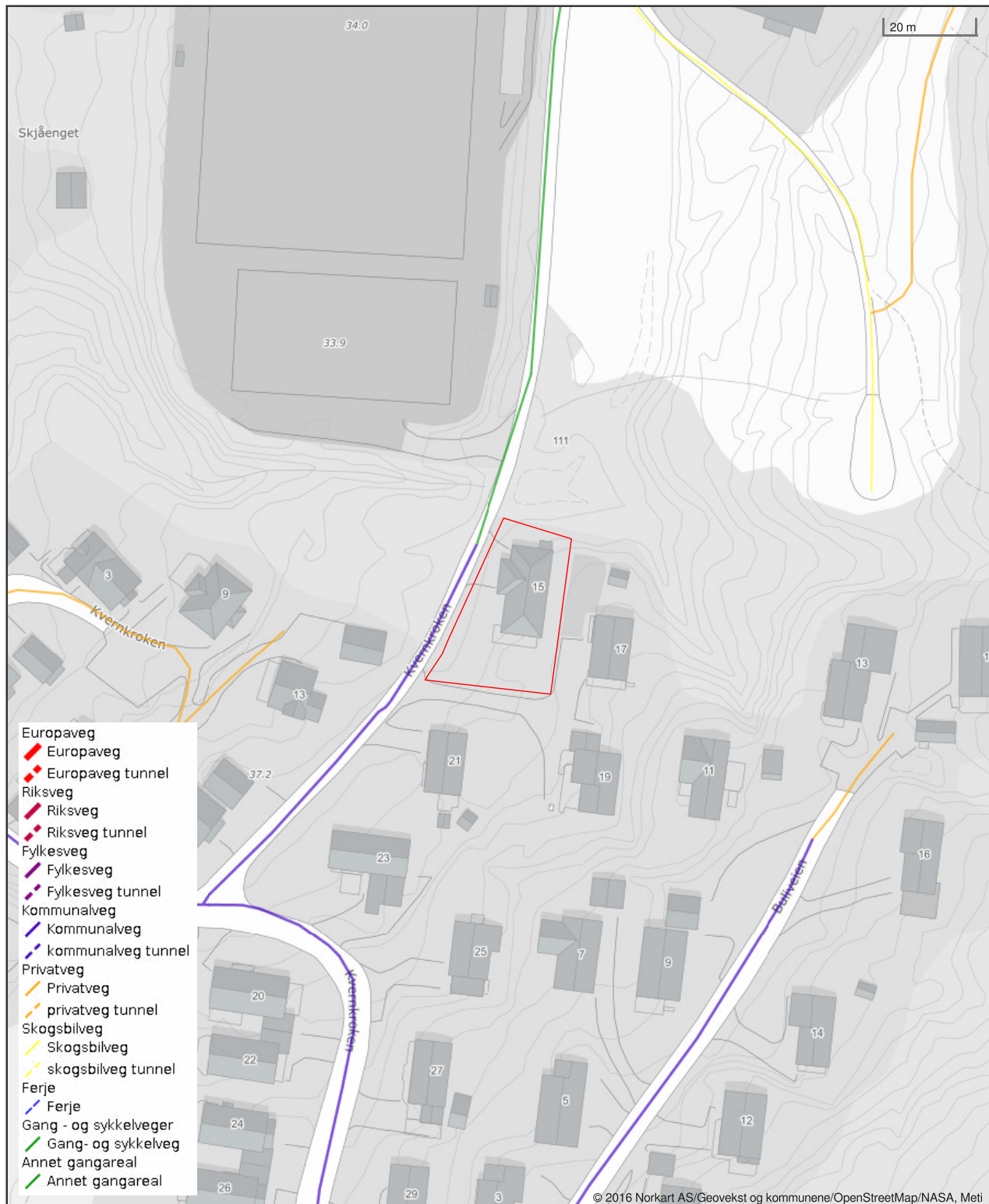
Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 24: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 17/244//



Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	KVELDRO	Beregnet areal	765.1
Etablert dato	02.06.1975	Historisk oppgitt areal	765,8
Oppdatert dato	08.11.2011	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
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
Skylddeling Skylddeling	02.06.1975			17/19 (-765,8), 17/244 (765,8)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7351835.84	457433.37	0	Ja	765.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OPDAHL TURID SAUPSTAD F110375*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KVERNKROKEN 15 8618 MO I RANA	Bosatt (B)
OPDAHL RUNE MAGNE F191271*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KVERNKROKEN 15 8618 MO I RANA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kvernkroken 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8618 MO I RANA	Kirkesogn	10030101 Mo
Grunnkrets	105 Kvernkroken	Tettsted	7633 Hauknes
Valgkrets	1 Åga/Hauknes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11996906		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	06.05.1975
2	11996906	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	19.02.2002

1: Bygning 11996906: Enebolig (111), Tatt i bruk 06.05.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	268
---------------	-----------	-----------	-----

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	268
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	144
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.08.1974	15.02.1995
Tatt i bruk	06.05.1975	15.01.1900

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kvernkroken 15	H0101	17/244	268	6	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	142	0	142	0	0	0
U01	0	126	0	126	0	0	0

2: Bygningsendring 11996906-1: Tilbygg, Tatt i bruk 19.02.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	16
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.07.1998	07.07.1998
Igangsettingstillatelse	15.08.1998	05.03.2002
Tatt i bruk	19.02.2002	05.03.2002

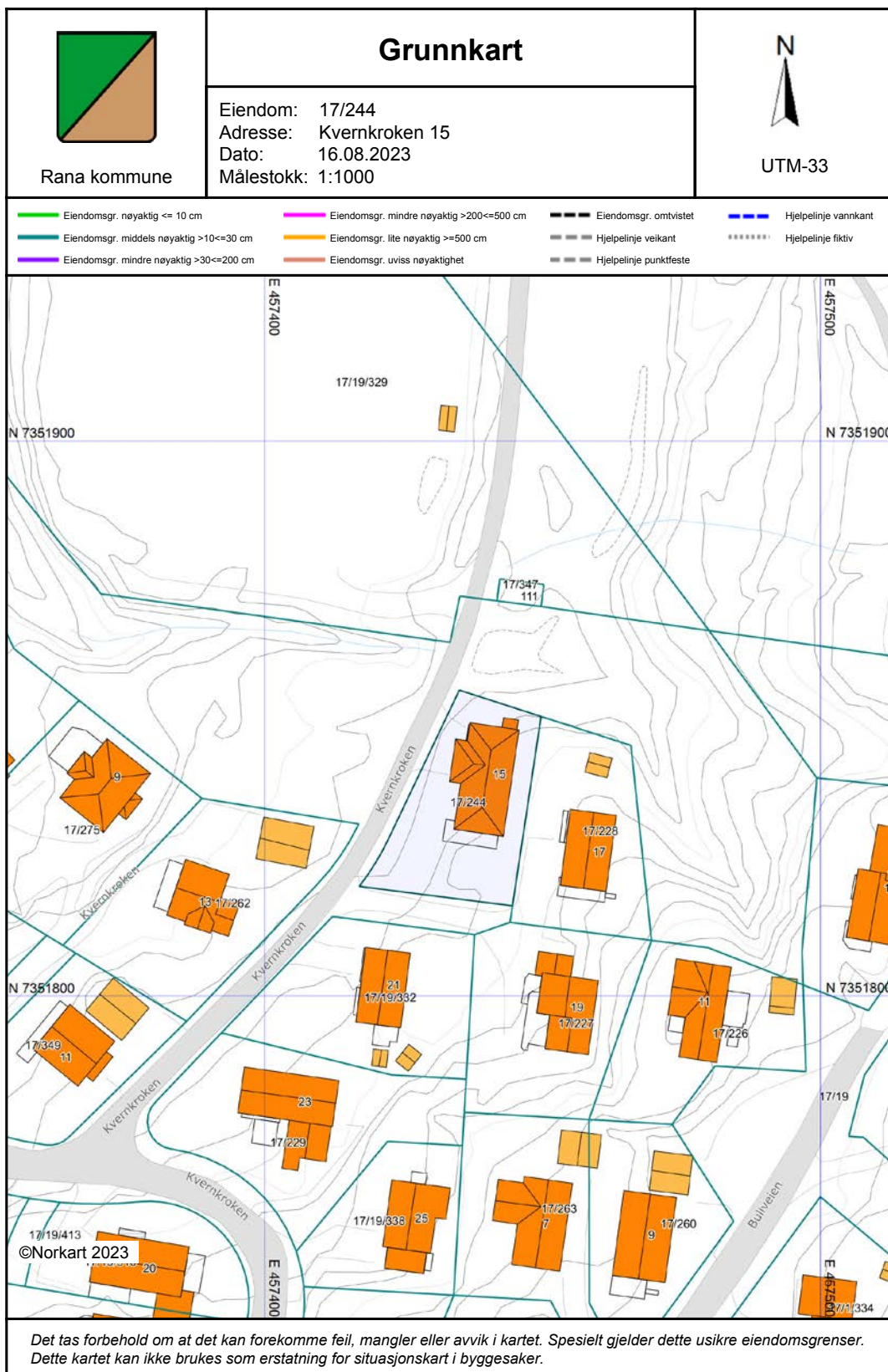
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Kvernkroken 15	-	17/244	-	-	-	-	-

Etasjer

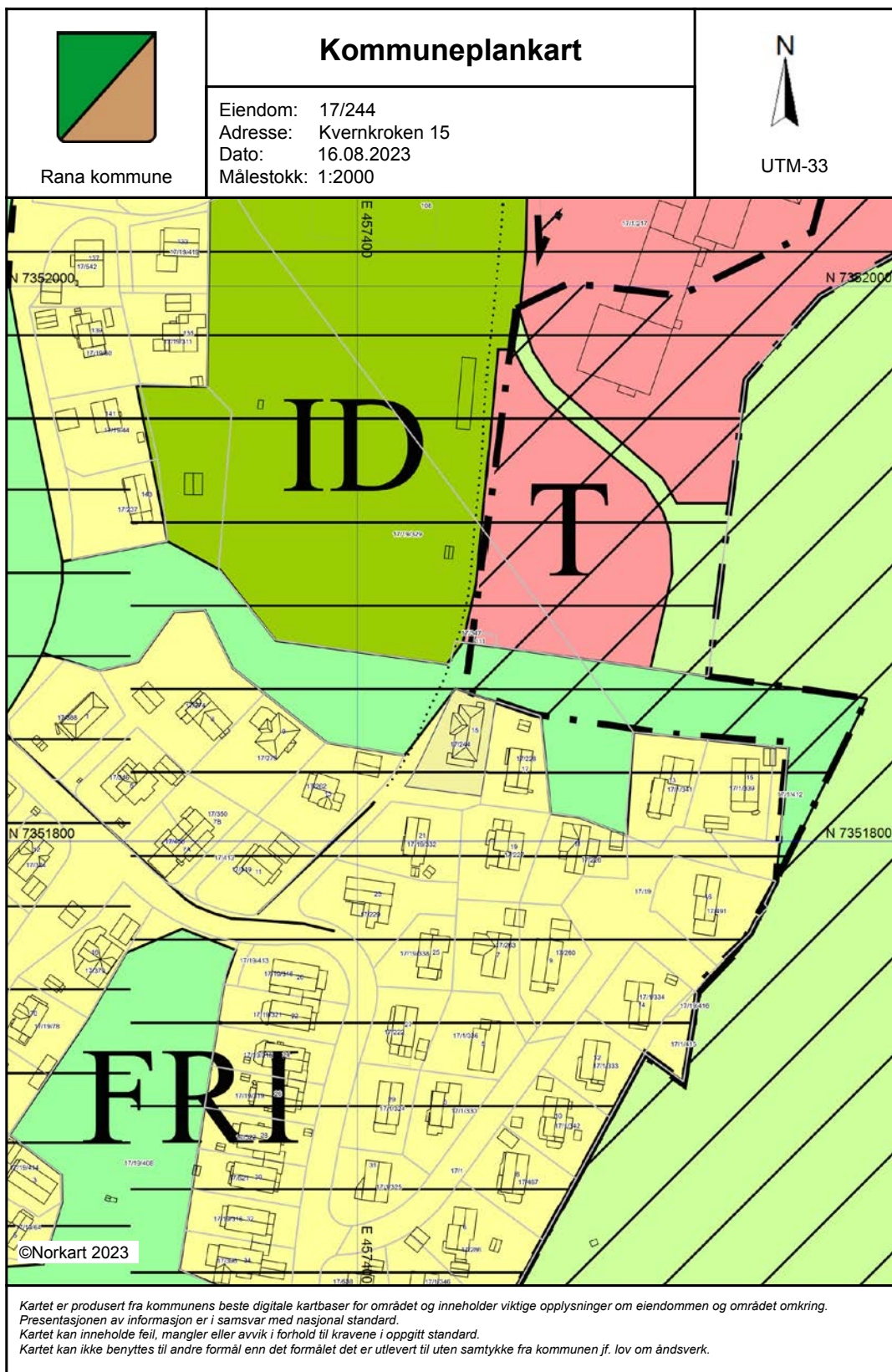
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H01	0	8	0	8	0	0	0
U01	0	8	0	8	0	0	0



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garsjer i boligområder
	Område for forretning
	Område for industri/lager
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk)
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Jernbane
	Annet trafikkområde (på land)
	Friområder
	Anlegg for lek
	Annet friområde
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Vann- og avløpsanlegg
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Forretning/Kontor
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av landskap og vegetasjon
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
	Forsamlingslokale
	Idrett
	Idrettsstadion
	Energianlegg
	Avløpsanlegg
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Uthus/naust/badehus
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for jernbane
	Parkering
	Rasteplass
	Friområde
	Vegetasjonsskjerm
	Småbåthavn
	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhører
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Bestemmelseområde
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Sikringsgjerd
	Bru
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



	Rana kommune Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana Telefon: 75 14 50 00 E-post: postmottak@rana.kommune.no	
		Dato: 16.08.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	17	Bnr:	244	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Kvernkroken 15, 8618 MO I RANA						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Elementskorstein	Aktiv	1	4 år	2019	2019
Elementskorstein	Inaktiv			2019	2019

Kommentar:

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	10 år	2023	2023

Kommentar: Neste tilsyn er fremskyndet til 2027 med begrunnelse i mulig eierskifte.

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status
-------	--------

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist

Gebyr for feiing og tilsyn

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

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2023):

Feiing: kr. 629 pr. røykløp.

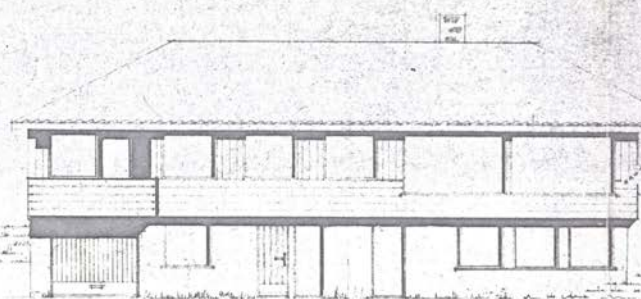
Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 692 pr. bruksenhet.

Kommentar: Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste.

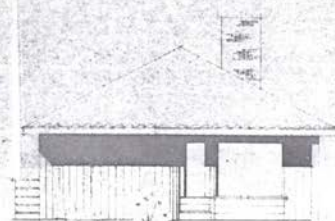
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

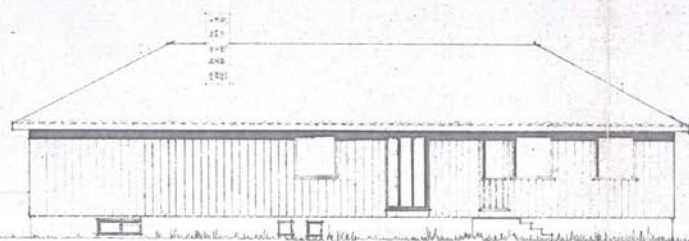
TYPE 52.



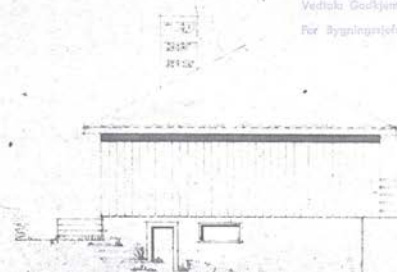
FASADE (A) MOT VEST



FASADE (D) MOT SYD



FASADE (C) MOT ØST



FASADE (B) MOT NORD

Sak 34/51 74 behandlet av
RANA BYGNINGSRÅD
1. møte 22/8 74
Vedtaks Godkjent m/forbehold
For Bygningstjenesten 17/11

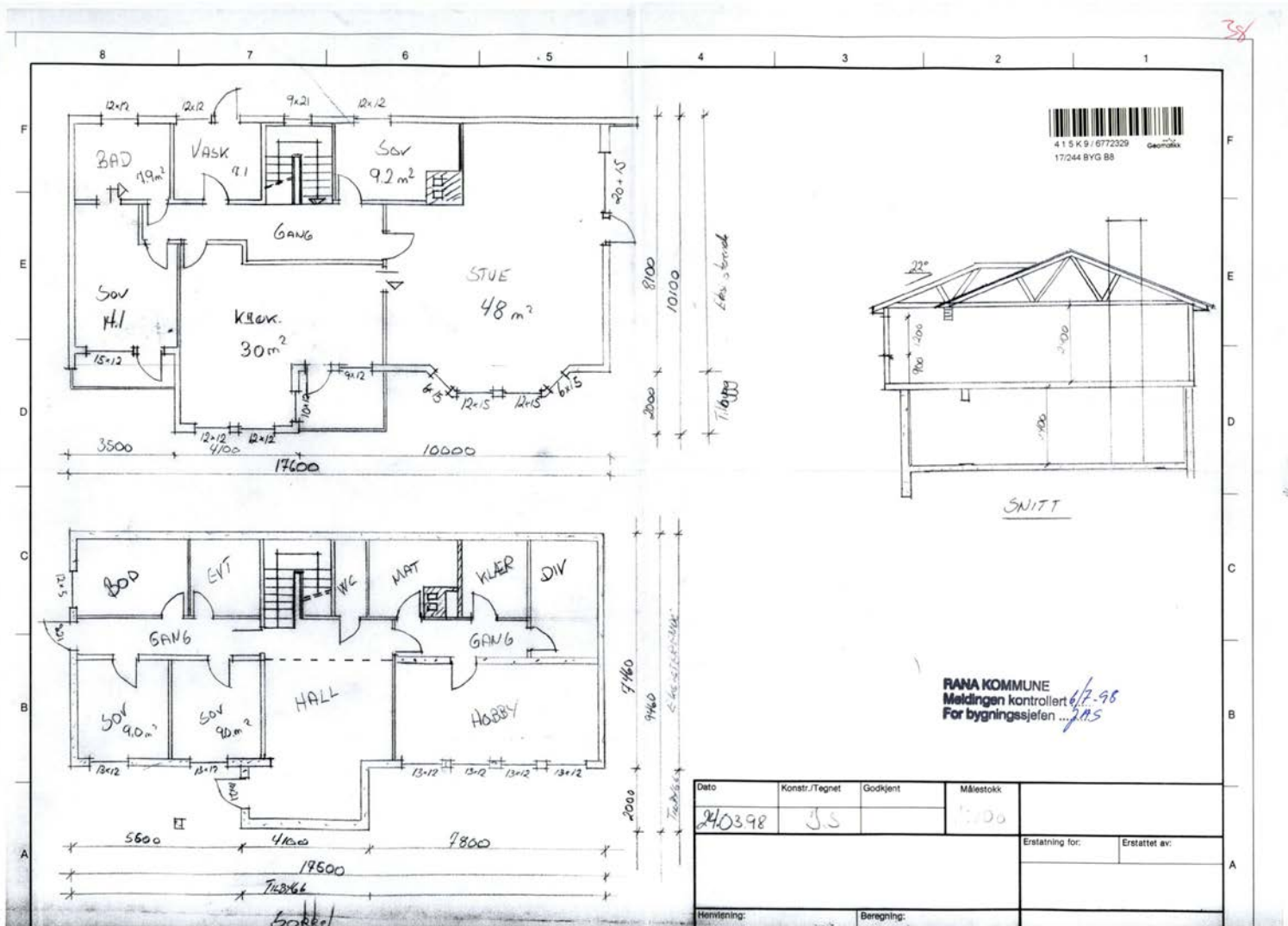
K. J. Karlson
Sagbruk og Haveri
8800 MO I RANA

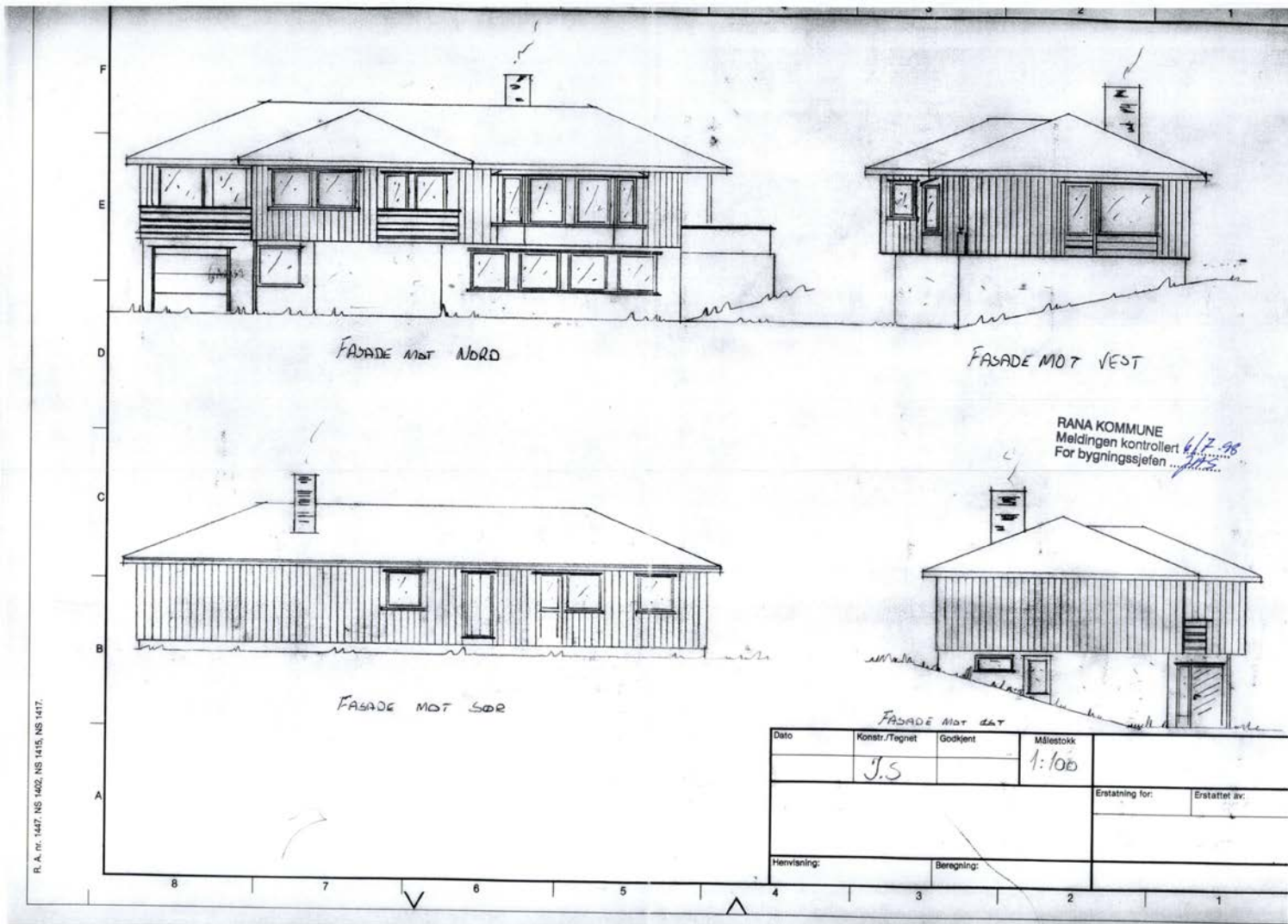
REV 10.8.74
REV 13.10.72
REV 15.5.72

BRØDRENE FJØGSTAD &
SANDNES

BYGGERE	K. WORMDAL
1:100	TEGNER

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, 1:5 for nr. 15 av 2.5.1922 og for nr. 2 av 12.5.1961





R. A. nr. 1447, NS 1402, NS 1415, NS 1417.

RANA KOMMUNE

MO I RANA



BYGNINGSSJEFEN

SENTRALBORD 31111 - POSTBOKS 14 - MYRAVEGEN 2



415 KE / 6772334 Geomatikk
17/244 BYG B1

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr.1)

Arbeidssted	Kvernkroken 15, Andfiskå
Arbeidets art	Nybygging
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Kåre Wormdal
Byggemelder	- " - - " -
Ansvarshavende	K. J. Karlson

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig kontroll.

Ved avsluttende kontroll er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader:

Gjenpart:

Komm. kass

Ingeniørvesenet

No 1 Rana den 6/5-1975

T. Berg Nilsen

Kvernkroken 15

Nabolaget Kvernkroken/Hauknes - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kvernkroken Linje 2, 200	3 min 0.3 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	7 min 5.7 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	20 min

Skoler

Hauknes skole (1-7 kl.) 204 elever, 13 klasser	3 min 0.2 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 836 elever, 48 klasser	10 min 6.9 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	13 min 9.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

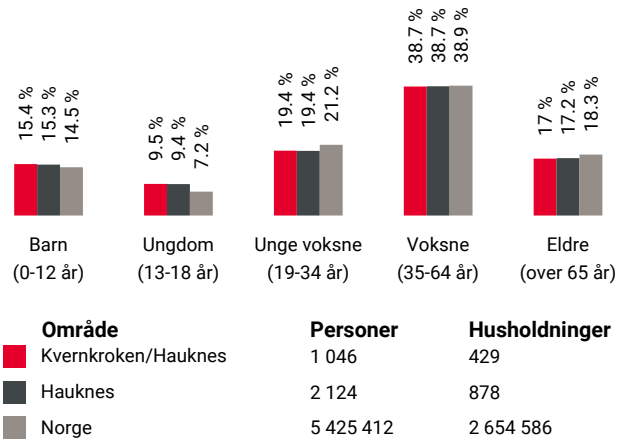
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tusenbein barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 2.7 km
Langnes barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 4.6 km
Kirketunet barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 5.8 km

Dagligvare

Coop Prix Åga Post i butikk, PostNord	17 min 1.4 km
Rema 1000 Langneset PostNord	6 min 4.9 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 97/100



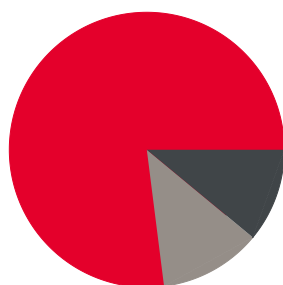
Trafikk

Lite trafikk 94/100

Sport

🏊‍♂️ Hauknes Idrettspark	0.1 km
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	
🏊‍♂️ Haukenes skole gymnastikksal	1 min 🚶
Aktivitetshall	
	0.1 km
🚴‍♀️ Feel24 Mo Sentrum AMFI	8 min 🚗
🚴‍♀️ EasyFit Mo i Rana	8 min 🚗

Boligmasse



77% enebolig
11% rekkehus
12% annet

Varer/Tjenester



Byporten Mo i Rana

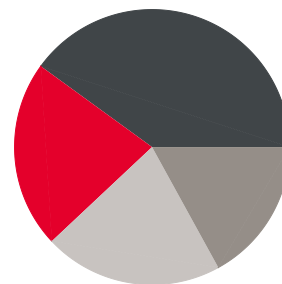
6 min 🚗



Ditt apotek Byporten

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
40% 6-12 år
17% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

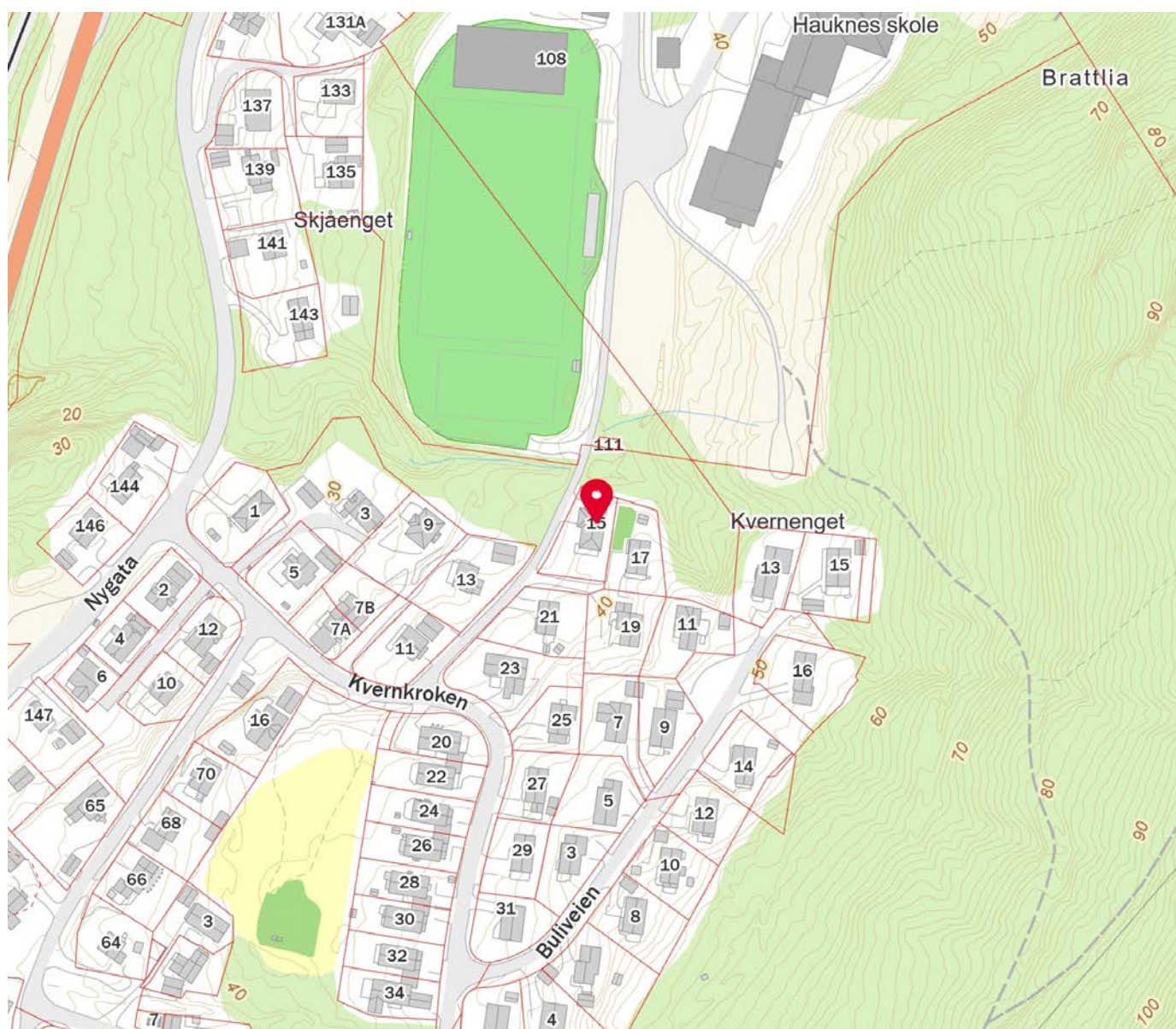
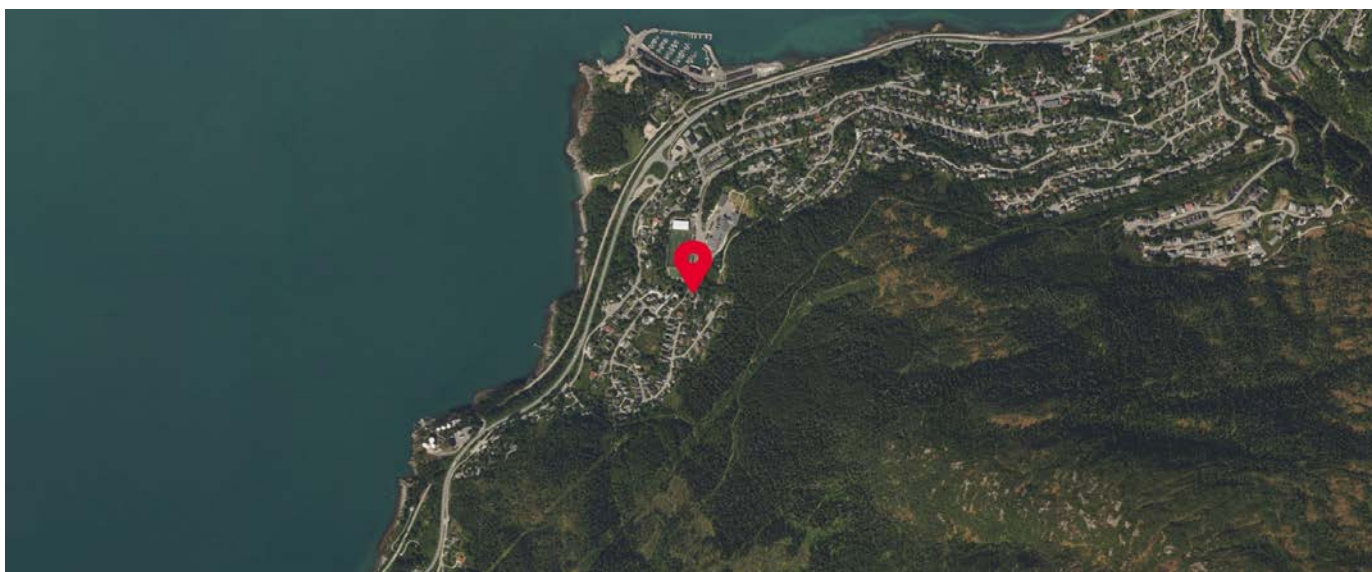
43%

Kvernkroken/Hauknes
Hauknes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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 kontraktsignering 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: Kvernkroken 15
8618 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Oppdragsnummer:

Telefon: 416 01 710
E-post: tomi.johansen@aktiv.no

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