



aktiv.

Enestående, historisk
eiendom selges!

Lars Meyers
gate 33 / 8622
Mo i Rana



RANA HISTORIELAG

GRANHEIM

OPPFØRT HER 1902
BOLIG FOR SKIPPER AKSEL HANSEN
OG LÆRERINNE NIKOLINE T. HANSEN
HUSET FLYTTET FRA
HUSMANNSPlass PÅ TVERRÅNESET
MÅTTE VIKE Plass FOR
DUNDERLANDSBANEN
ENESTE EIENDOM PÅ MO MED
INTAKT BYFJØS OG
BAKERHUS



Tomi Christian Johansen

Daglig leder/Eiendomsmegler

Mobil 41 60 17 10

Email Tomi.Johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

Jernbanegt. 12

8622 Mo i Rana

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 6 950 000 + omk.

Omkostninger: 189 892 *

Totalt inkl.

omkostninger:

Selger: Thongmuan

Prakhong

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1902

Bra/P-rom: 171 m²/ 171 m²

Ant. rom: 17

Gnr./bnr.: 20/558

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 1337 m²

Oppdragsnr.: 106220160

* Regnet ut fra prisantydning.



Overskrift

Velkommen til visning i Lars Meyers gate 33

Enestående, historisk eiendom selges!

Hilsen

Tomi Christian Johansen

Innhold

Velkommen	1
Innhold	4
Standard	4
Beliggenhet	5
Beskrivelse av eiendommen	6
Lars Meyers gate 33 - 3D - 1. Etasje - Letterhead	27
Lars Meyers gate 33 - 2D - 1. Etasje - Letterhead	28
Lars Meyers gate 33 - 3D - 2. Etasje - Letterhead	29
Lars Meyers gate 33 - 2D - 2. Etasje - Letterhead	30
Offentlige forhold	31
Prisantydning inkl. omkostninger	32
Øvrige kjøpsforhold	32
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	118
Manglende ferdigattest midlertidig brukstillatelse	123
Planopplysninger	124
Reguleringsplankart	126
Manglende bygningstegninger	128
Kommuneplankart	129
Vann og avløp	130
Vegstatuskart	131
Grunnkart	132
Matrikelutskrift	133
Opplysning om pipe ildsted	137

Innhold

Nabolagsprofil	139
Løsøre og tilbehør	143
Boligkjøperforsikring	145
Forbrukerinformasjon om budgiving	148
Budskjema	149

Lars Meyers gate 33

INNHold

Entré/vindfang, Kjøkken , Stue , Bi-inngang fasade sør,
2 Soverom 1, 2 Mellomgang,
Bad/wc, 2 Soverom 2, Bi-inngang fasade nord, 2 Trappegang mot ?,
Vaskerom/wc, Soverom 3, Kontor.
Bruksareal: 171 m²

Andre bygg: Fjøs, Uthus/vaskehus
Bruksareal andre bygg: 136 m²

STANDARD

Lars Meyers gt. 33 er et enestående anlegg som er intakt med bolig skott og fjøs. Det var det første huset som ble satt opp på Moheia, i 1902. Det startet med at en bygning (tømring) ble demontert på Sagbakken/Tverråneset og satt opp på Moheia. Eiendommen fikk navnet Granheim, da dette den gang var et skogkledd område. Huset ble også utvidet mellom 1905 og 1910. Siden den gang har det ikke vært påbygninger eller noen forandringer, men selve huset ble restaurert i 2008-2009. Det har vært to leiligheter i huset. Eiendommen er autentisk og den eneste i sitt slag som er igjen på Mo
Det var lærerinne Nikoline Tanke Hansen og kaptein Aksel Hansen (skipper på isbryteren "Edison") som sto bak byggingen. Aksel var den eldste sønnen til den kjente jordmor Hansen i Toraneset. Nikoline var utdannet lærer og en av de som man kan si utgjorde "åndseliten" i det gamle Mo. Eiendommen har vært eid kun av tre generasjoner og det meste av gjenstander og dokumenter som underbygger eiendommens historie er bevart.

Oppgraderinger av nyere dato:

- Ytterkledningen er fra 2009.
- Vinduer er fra 2009.
- Taktekket er fra 2007.
- Baderommet i 1. etasje ble pusset opp i 2009.
- Kjøkkeninnredningen er fra 2009.
- Gulv i stue, kjøkken, mellomgang og det ene soverommet er åpnet og etterisolert.
- Overflater på gulv og vegger fra 2009 på stue og kjøkken.

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

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 3.

TG 3:

Utvendig > Utvendige trapper
Det er avvik: Råteskader i trapper.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 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. Usikkerhet på tilstand på gulvbjelker i 1. etasje da det er begrenset med muligheter for inspeksjon av dem (og de ligger lavt i terrenget).

Innvendig > Innvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk. Trapp mellom hovedetasje og loftsetetasje, vest: Rekkverket er lavere enn dagens krav. Lysåpninger i rekkverk/gelender som overstiger 10 cm. Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje, øst: Rekkverket er lavere enn dagens krav. Lysåpninger i rekkverk som overstiger 10 cm.

Våtrom > Generell > Vaskerom/wc
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner >
Branntekniske forhold
Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarsler
Kostnadsestimat : Under 10 000
TG 2:
Utvendig > Taktekking
Det er avvik: Mye mose i taktekket.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendig > Vinduer
Det er avvik: Stedvis utvendig sprekker i trevirket.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører
Det er påvist utetthet/åpning

mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hovedinngangsdør: Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier. Bi-inngangsdør, fasade nord: Utettheter mellom dørblad og karm. dørblad subber mot karm. Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier. Bi-inngangsdør, fasade sør: Råteskader i dør.

Innvendig > Radon

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildsteder er ikke rentbrennende. Nåværende eier har ikke benyttet ildstedet på kjøkken på grunn av utettheter rundt rørgjennomføring. I 2009 ble det utført tetthetsprøve av pipeløpet, da ble det registrert at avslutning av innerør ikke var henhold til monteringsveiledning. Skorsteinen godkjennes under forutsetning at innerør føres tilfredsstillende over øverste element. TG1 settes for dette, forutsatt at dette er utført. Tetting av hull i pipeløpet etter tidligere monterte ildsted i 2. etasje er ikke tilfredsstillende tettet.

Våtrom > Overflater vegger og

himling > Bad/wc

Det er avvik: Missfarging i himling, dette skyldes trolig fuktig luft.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det ble fuktmålt ved befaring, ingen

unoramle fuktverdier ble registrert. Gulvet er flatt. Stedvis utettheter i elastisk fug i overgang gulv/vegg. Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Sanitærutstyr og

innredning > Bad/wc

Det er påvist skader på innredning. Kondens på toalettsternen (ved befaring var det mye vann på gulvet rundt toalettet). Riss/sprekker i servanten.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc

Våtrommet mangler

tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

Det er avvik: Fuktsvell i benkeplate over oppvaskmaskinen.

Fuktsvell/skader i plater på vegg over oppvaskkummen. Sprekk i blandebatteriet på oppvaskkummen.

Tekniske installasjoner >

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold > Drenering

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Det er fuktig miljø i krypkjeller/under boligen.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er avvik: Det bemerkes at deler av vegger/kledning ligger lavt i terrenget, og er utsatt for fukt fra

bakken/grunnen. Det er ikke montert musebånd bak kledningen. Det bemerkes at det ikke foreligger noe dokumentasjon på tilstand på tømmerkasse (tømmervegger).

Tekniske installasjoner >

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Kondens på vannrør i krypkjelleren. Eldre rør til wc/vaskerommet i loftsetasjen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er avvik: Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra ukjent årstall.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde i sentrum av Mo i Rana. Fra eiendommen er det ca. 5-600 meter til selve sentrumskjernen/gågata. Innenfor en radius av samme strekning finnes det aller meste som Mo i Ranas rike service- og kulturtilbud som eksempelvis; kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler mv. Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden, samt også Klokkehagen elvepark med tur- og skiløyper både sommer og vinter.

Bebyggelse

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1902, bygget over 2 etasjer. Til boligen hører det med et uthus og en fjøs. Bebyggelsen i nærområdet består i

hovedsak av tilsvarende småhusbeb
yggelse/villaeiendommer samt noe nærings- og kontorbygg.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Bjelkelag av tre fundamentert på grunnmur av naturstein og betong. Yttervegger av tømmerkasse og reisverk av tre som er utvendig tekket med stående kledning av typen Perlestaff. Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot nordøst. Taket er utvendig tekket med profilerte takpanner av stål.

Byggemåte, fjøs:

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på betongblokker og naturstein. Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning. Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot øst. Taket er utvendig tekket med bølgeblikkplater. Bygget har svekkelser.

Byggemåte, uthus/vaskehus:

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på naturstein. Betonggulv i det ene rommet. Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket profilerte takpanner av stål. Vinduer av tre med 1-lags glass. Bygget har ett innvendig pipeløp av teglstein. Bygget har svekkelser. Eldre carport mellom uthus/vaskehus og fjøset.

Areal

Bra/P-rom: 171/171 m²

Hoved.et: 89kvm Bra

Lofts.et: 82kvm Bra

Følgende rom inngår i primærareal: Hovedetasje: Entré/vindfang, Kjøkken, Stue, Biinngang fasade sør, Soverom 1, Mellomgang, Bad/wc, Soverom 2, Bi inngang fasade nord Loftsetasje: Trappegang, Vaskerom/wc, Mellomgang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Trappegang, kontor

Fjøs, S-rom: 70kvm

Det bemerkes at ca. 17,6 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling)

Uthus/vaskehus, S-rom: 66kvm

Det bemerkes at deler av gulvarealet i begge etasjer ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". Det bemerkes at arealet av carporten mellom uthus/vaskehus og fjøs ikke er med i arealberegningen. Dette i tråd med "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014".

Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 1337 m². Eiet tomt på 1 337,5 m². Tomten er opparbeidet med plen og busker.

En del av tomtens areal er regulert til friareal.

Vennligst se vedlagt reguleringsplankart, datert 22.08.22 for mer info om dette.

Gnr/Bnr 20/65 som brukes som innkjøringsvei for Gnr/Bnr 20/558 og Gnr/Bnr 20/552 er en festet tomt, eid av Rana kommune.

Parkering

Parkering på Rana kommunes eiendom/vei, som er innkjørsel mellom nr. 33 og 35A

Vei/vann/avløp

Offentlig. Kopi av tinglyste avtaler vil bli utlevert ved henvendelse til megler.





































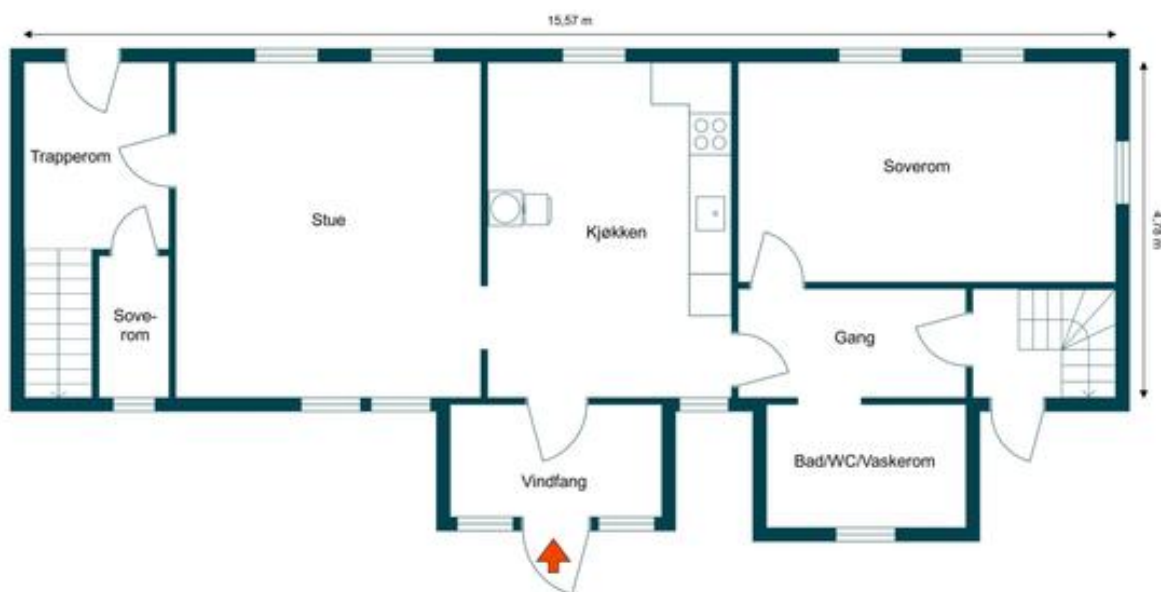


Lars Meyers gate 33 1. Etasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Lars Meyers gate 33 1. Etasje



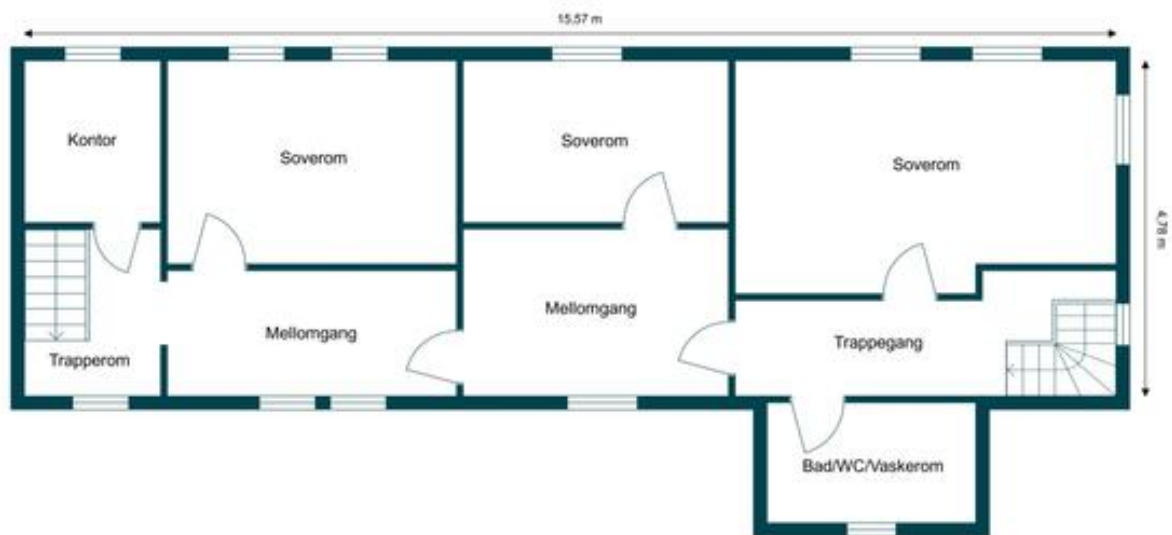
Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Lars Meyers gate 33 2. Etasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Lars Meyers gate 33 2. Etasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 809 599 per 26.10.22 12:00

Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 914 555 per 26.10.22 12:00

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 12 260,60 pr. år

Kommunale avgifter dekker:

Fastgebyr vann, fastgebyr avløp, eiendomsskatt, venngebyr areal, avløpsgebyr. Det tilkommer årsavgift til HAF, ca. 4 255,-

Faste løpende kostnader

Kommunale avgifter, HAF, inn/utvendig forsikring, vedlikehold, kabel-tv/bredbånd m.m

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i Rana kommunes arkiver, jmfr. informasjon mottatt 23.08.22

Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kommunen for ytterligere informasjon om ev. konsekvenser av dette.

Utleie

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

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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.

Det foreligger ikke bygningstegninger i Rana kommunes arkiver jmfr. informasjon, datert 23.08.22

Enebolig:

Det foreligger ikke tegninger
Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår.

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

Fjøs:

Det foreligger ikke tegninger
Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår.

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger

utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

Uthus/vaskehus:

Det foreligger ikke tegninger
Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår.
For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 20 Bnr. 558 i Rana kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Det er legalpant for kommunale avgifter.

1951/2063-1/72 24.10.1951
BORETT
RETTIGHETSHAVER: HANSEN
AKSEL
Overført fra: KNR: 1833 GNR: 20
BNR: 65 FNR: 159
m.fl.

1999/2643-3/72 16.06.1999
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplaner
Id: 2005
Navn: Mo (Preben Kragh)
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 16.05.1950
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/5845/2005_bestemmelser%20rev.%202020.07.2021.pdf
Delareal: 558kvm
Formål: Annet friområde
Utdyp. Friområde
Delareal: 780kvm
Formål: Boliger

En del av tomtens areal er regulert til friareal.
Vennligst se vedlagt reguleringsplankart, datert 22.08.22 for mer info om dette.

Gnr/Bnr 20/65 som brukes som innkjøringsvei for Gnr/Bnr 20/558 og Gnr/Bnr 20/552 er en festet tomt, eid av Rana kommune.

SEFRAK:

Det bemerkes at bygningene på eiendommen er registrert som et sefrakminne tidfestet til perioden 1900-1924. Våningshuset har id 1833 209
1, uthuset id: 1833 209 2 og fjøset id: 1833 209 3. Bygninger i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

Eiendommen er registrert i "Verneplan for Rana" vedtatt av Rana kommunestyre 25.06.2002. Men kommunen har ikke utarbeidet ny reguleringsplan for området slik at objektet ikke er regulert som bevaringsområde. Verneplanen er således ikke juridisk sikret gjennom

noen reguleringsplan per i dag. For ytterligere informasjon om verneplanens innvirkning for eiendommen anbefales det å kontakte Rana Kommune. Verneplanen ligger vedlagt sist i denne rapporten.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
173 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 950 000,-))

189 892,- (Omkostninger totalt)

7 139 892,- (Totalpris inkl. omkostninger)
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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. 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.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

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.

Måehvie Eiendomsmegling AS
Jernbanegt. 12, 8622 Mo i Rana
Organisasjonsnummer: 924825782

Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler
Tlf: 41 60 17 10
E-post: Tomi.Johansen@aktiv.no

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% 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 har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 29.12.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Tilstandsrapport

 Lars Meyers gate 33 , 8622 MO I RANA

 RANA kommune

 Gnr. 20, Bnr. 558

Markedsverdi

5 500 000

Areal (BRA): Enebolig 171 m², Fjøs 70 m², Uthus/vaskehus 66 m²



Befaringsdato: 26.08.2022

Rapportdato: 15.09.2022

Oppdragsnr: 12315-1262

Referansenummer: BX1167

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert takstmann: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



Gyldig rapport
15.09.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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

Verdi Eiendomstakst AS ble grunnlagt i 2011. Den gang da som nå, med tydelige verdier og en grunnleggende visjon om å hjelpe folk på Helgeland med en trygg bolighandel. Dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker IKKE oppstår i etterkant av eierskiftet. Hele Helgeland er vårt geografiske område, og vi er i dag lokalisert i Mo i Rana.

Hvis du ønsker å lese mer om oss kan du gjerne besøke vår nettside www.vet.no.



Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstmann
15.09.2022 | MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Midtre gate 17
483 05 020

Jim Thomas Løkås
Uavhengig Takstmann
15.09.2022 | MO I RANA

Rapportansvarlig
Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstmann
dagottar@vet.no
483 05 020

Medansvarlig
Jim Thomas Løkås
Uavhengig Takstmann
jim@vet.no
916 43 859

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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Oppgraderinger av nyere dato:

- Ytterkledningen er fra 2009.
- Vinduer er fra 2009.
- Taktekket er fra 2007.
- Baderommet i 1. etasje ble pusset opp i 2009.
- Kjøkkeninnredningen er fra 2009.
- Gulv i stue, kjøkken, mellomgang og det ene soverommet er åpnet og etterisolert.
- Overflater på gulv og vegger fra 2009 på stue og kjøkken.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	307 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	171 m ²
Totalpris	5 500 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hovedetasje	89	89	0
Loftsetasje	82	82	0
Sum	171	171	0
Fjøs			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	35	0	35
Etasje	35	0	35
Sum	70	0	70
Uthus/vaskehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	33	0	33
Loft	33	0	33
Sum	66	0	66

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår.

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår.

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

Uthus/vaskehus

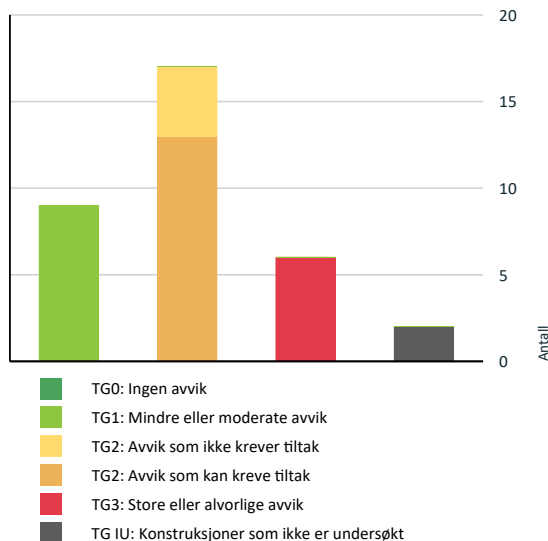
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår.

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

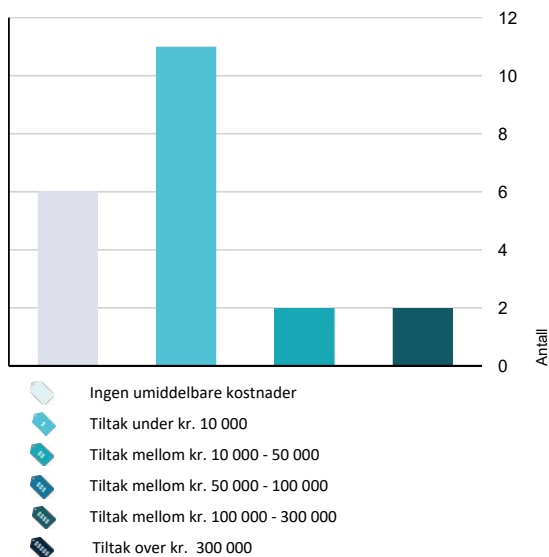
Sammendrag av boligens tilstand

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

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Råteskader i trapper.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.

Usikkerhet på tilstand på gulvbjelker i 1. etasje da det er begrenset med muligheter for inspeksjon av dem (og de ligger lavt i terrenget).



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
Det er stedvist påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det er synlig fukt på stubbgulv i krypkjeller.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje, vest:
Rekkverket er lavere enn dagens krav. Lysåpninger i rekkverk/gelender som overstiger 10 cm.

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje, øst:
Rekkverket er lavere enn dagens krav. Lysåpninger i rekkverk som overstiger 10 cm.



Våtrom > Generell > Vaskerom/wc

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere



Kostnadsestimat : Under 10 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Bad/wc

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mye mose i taktekket.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis utvendig sprekker i trevirket.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hovedinngangsdør: Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.
Bi-inngangsdør, fasade nord: Utettheter mellom dørblad og karm. dørblad subber mot karm. Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.
Bi-inngangsdør, fasade sør: Råteskader i dør.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Ildsteder er ikke rentbrennende.
Nåværende eier har ikke benyttet ildstedet på kjøkken på grunn av utettheter rundt rørgjennomføring. I 2009 ble det utført tetthetsprøve av pipeløpet, da ble det registrert at avslutning av innerør ikke var henhold til monteringsveiledning. Skorsteinen godkjennes under forutsetning at innerør føres tilfredsstillende over øverste element. TG1 settes for dette, forutsatt at dette er utført.

Tetting av hull i pipeløpet etter tidligere monterte ildsted i 2. etasje er ikke tilfredsstillende tettet.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Missfarging i himling, dette skyldes trolig fuktig luft.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unoramle fuktverdier ble registrert.
Gulvet er flatt.

Stedvis utettheter i elastisk fug i overgang gulv/vegg.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Kondens på toalettsternen (ved befaring var det mye vann på gulvet rundt toalettet).
Riss/sprekker i servanten.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktsvell i benkeplate over oppvaskmaskinen.
Fuktsvell/skader i plater på vegg over oppvaskkummen.
Sprekk i blandebatteriet på oppvaskkummen.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Det er fuktig miljø i krypkjeller/under boligen.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er avvik:

Det bemerkes at deler av vegger/kledning ligger lavt i terrenget, og er utsatt for fukt fra bakken/grunnen. Det er ikke montert musebånd bak kledningen. Det bemerkes at det ikke foreligger noe dokumentasjon på tilstand på tømmerkasse (tømmervegger).



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Kondens på vannrør i krypkjelleren.
Eldre rør til wc/vaskerommet i loftsetasjen.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1902

Kommentar
Byggeår opplyst av eier.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

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

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 2

Taket er tekket med profilerte takpanner av stål fra 2007, arbeidene ble utført av fagfolk/firma.
Takpapp på taket over entre/vindfang.



Visuell besiktelse av taket.



Mye mose i taktekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mye mose i taktekket.

Tiltak

- Tiltak:

Fjerning av mose bør påregnes, da dette kan svekke taktekket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

1 TG 2

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



Mangelfull bortledning av vann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon

1 TG 2

Yttervegger av tømmerkasse og reisverk av tre.
Eier opplyser om at vegger er etterisolert, men hvet ikke hvor mye.
Yttervegger er utvendig tekket med stående perlestaffkledning fra 2009.



Kledningen/veggen ligger lavt i terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det bemerkes at deler av vegger/kledning ligger lavt i terrenget, og er utsatt for fukt fra bakken/grunnen.

Det er ikke montert musebånd bak kledningen.

Det bemerkes at det ikke foreligger noe dokumentasjon på tilstand på tømmerkasse (tømmervegger).

Tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden på kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

1 TG 2

Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot nordøst.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009.



Stedvis noe sprekker i karmen, overflatebehandling av vinduer bør påregnes i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis utvendig sprekk i trevirket.

Tiltak

- Tiltak:

Utvendig overflatebehandling av vinduer bør påregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Hovedinngangsdør: Malt speildør med 2-lags isolerglassfelt.

Bi-inngangsdør, fasade nord: Malt speildør med 2-lags isolerglassfelt.

Bi-inngangsdør, fasade sør: To speildører med glassfelt.



Råteskader i den ene bi-inngangsdøren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hovedinngangsdør: Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.

Bi-inngangsdør, fasade nord: Utettheter mellom dørblad og karm.

dørblad subber mot karm. Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.

Bi-inngangsdør, fasade sør: Råteskader i dør.

Tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av råteskadet dør bør påregnes.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 3

Enkele trapper av tre. Trapp av paller til bi-inngang.



Trapp av paller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råteskader i trapper.

Tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger av trapper bør påregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Gulv er dekket med belegg, laminat og malte gulvbord.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2009.

Loftetasje: Ingen rom med gulvvarme.

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

Himlinger er dekket med malte plater, malt panel og malt malerpapp. Malte bjelker i flere rom i hovedetasjen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Gulv i hovedetasje av bjelkelag av tre. I forbindelse med renovringen av boligen ble gulv i stue, kjøkken, mellomgang og det ene soverommet åpnet og etterisolert opplyser eier.



Begrenset med inspeksjonsmuligheter under boligen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.

Usikkerhet på tilstand på gulvbjelker i 1. etasje da det er begrenset med muligheter for inspeksjon av dem (og de ligger lavt i terrenget).

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.

Radon

TG 2

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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har et innvendig elementpipeløp (icopal fra ca. 2009) som strekker seg fra hovedetasje og over tak.

Sotluke montert i kjøkkenet.

Pipeløp mot vest er kuttet ved taket.

Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder. Ildsteder var ikke i bruk ved befaring.

Pipen ble sist feiet i 2022.

Siste tilsyn ble utført i 2019, ingen anmerkninger.

Tilstandsrapport



Kontroll av sotluken.



Sprekk i brannmur over ildstedet i stuen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Ildsteder er ikke rentbrennende.

Nåværende eier har ikke benyttet ildstedet på kjøkken på grunn av utettheter rundt rørgjennomføring.

I 2009 ble det utført tetthetsprøve av pipeløpet, da ble det registrert at avslutning av innerør ikke var henhold til monteringsveiledning. Skorsteinen godkjennes under forutsetning at innerør føres tilfredsstillende over øverste element. TG1 settes for dette, forutsatt at dette er utført.

Tetting av hull i pipeløpet etter tidligere monterte ildsted i 2. etasje er ikke tilfredsstillende tett.

Tiltak

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

Øke avstanden mellom sotluke og brennbart materiale.

Utskiftninger av ildsteder bør vurderes.

Tette i hullet i pipen i 2. etasje tilfredsstillende.

Krypkjeller

TG 3



Det er synlig fukt på stubbgulv.



Det ble målt forhøyde fuktverdier i stubbgulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er stedvist påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er synlig fukt på stubbgulv i krypkjeller.

Tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Kostnadsestimat for undersøkelser.

Kostnadsestimat : Under 10 000

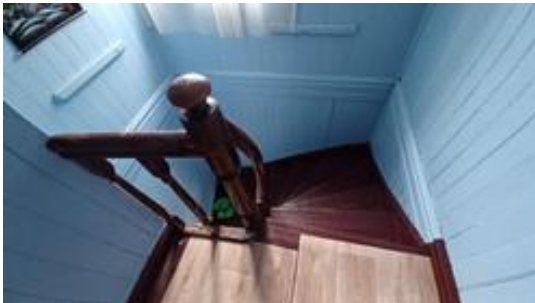
Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 3

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje, vest:
Malt tett tretrapp med sving. Malt stående gelender og rekkverk.

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje, øst:
Bratt rett tretrapp. Belegg i inntrinn. Liggende rekkverk i loftsetasjen.



Trapper fra byggeår i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje, vest:
Rekkverket er lavere enn dagens krav. Lysåpninger i rekkverk/gelender som overstiger 10 cm.

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje, øst:
Rekkverket er lavere enn dagens krav. Lysåpninger i rekkverk som overstiger 10 cm.

Tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
 - Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
 - Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.

Innvendige dører

TG 1

I hovedsak malte heltre speildører.

VÅTROM

LOFTSETASJE > VASKEROM/WC

Generell

TG 3

Malt betong på gulv. Malt panel på vegger og i himling.
Servant separat varmt- og kaldvannskraner.
Skyllekum av stål med ett-greps blande batteri.
Gulvmonter toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Soilsluk i gulvet



Oversiktsbilde vaskerom/wc.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking ikke utført da våtrommet har åpne rør.

HOVEDETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble renoveret i 2009, arbeidene ble utført av fagfolk/firma.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Våtromsplater på vegger. Malte plater i himling.



Stedvis silikon søl i plateskjøter på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Missfarging i himling, dette skyldes trolig fuktig luft.

Tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling/utskifting av himling bør påberegnes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv.



Utettheter i elastiske fuger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Gulvet er flatt.

Stedvis utettheter i elastisk fug i overgang gulv/vegg.

Tette utettheter i elastiske fuger i overgang gulv/vegg.

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk i gulvet. Ukjent membran.



Kontroll av sluk. På generell grunnlag bør sluk regelmessig rengjøres.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Servant med ett-greps blandebeholder.
Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin med provisorisk avløp til dusjkabinettet.
Laminerte skrog med profilerte fronter. Belysning over speilet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Kondens på toalettsternen (ved befaring var det mye vann på gulvet rundt toalettet).

Riss/sprekker i servanten.

Tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Ventilasjon

TG 2

Baderommet har mekanisk avtrekk i yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking ble ikke utført da baderommet har åpne rør.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Belegg på gulv. Malte panelplater på vegger. Malt panel og malte bjelker i himling.

Laminerte skrog med profilert eikefronter.

Laminerte benkeplater.

Plate av rustfrittstål på vegg bak koketoppen.

Glassplate på deler av vegg bak/over oppvaskkummen.

Integrert koketopp og stekeovn.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebeholder.

Integrert oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen og integrerte hvitevarer er fra 2009.



Fuktsvelling/skader i plater på vegg over oppvaskkummen.



Fuktsvelling i benkeplate over oppvaskmaskinen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvelling i benkeplate over oppvaskmaskinen.

Fuktsvelling/skader i plater på vegg over oppvaskkummen.

Sprekk i blandebeholderiet på oppvaskkummen.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres tilfredsstillende beskyttelse på vegger over benkeplate og montere beskyttelse på benkeplaten over oppvaskmaskinen.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Mekanisk avtrekk fra 2009 over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber og plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran montert krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Kondens på vannrør i krypkjelleren.
Eldre rør til wc/vaskerommet i loftsetasjen.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utskiftning av vannrør til og i våtrommet i 2. etasjen må påregnes.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast og soil. Stakepunkt på avløpsrør bak luk i vegg på baderommet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Hovedetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og baderommet, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Loftsetasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder av merket Oso på 120 liter og 2000 watt fra 2008, plassert i kjøkkenskroget.

Stikk



Berder plassert på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 1

El-skap fra 2006 plassert i trappegangen mot øst i loftsetasjen.
Automatsikringer og måler.
56 amp hovedsikring.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2009.

Loftsetasje: Ingen rom med gulvvarme.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
El-installasjonen er i hovedsak fra 2006 og 2009.
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? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Det er fremvist samsvarserklæringer for: Nytt inntak og skap. Utskiftning av all gammel installasjon i huset. Rapport etter

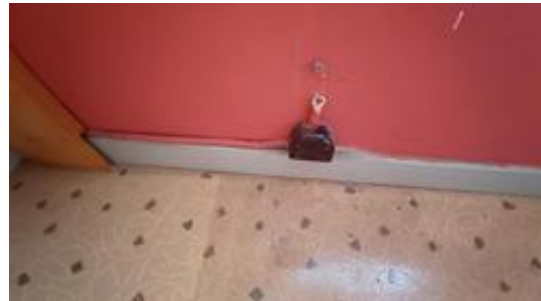
Tilstandsrapport

reperasjon av feil etter kontroll.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 08.03.2007. Det ble den gangen ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. 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?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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



Kontroll av el-skapet.



Eldre utkoblet el-installasjon på det ene rommet i loftsetasjen, denne bør fjernes.

Branntekniske forhold

TG 3

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TG3



Forholdet er ikke tatt bilde av.
Dette skyldes at det er lite hensiktsmessig, eller ikke mulig å ta bilde av avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Boligen er oppført på ukjente masser.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Naturlig avrenning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Det er fuktig miljø i krypkjeller/under boligen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringstiltak bør/må påberegnes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur av naturstein, teglstein og betong. Støpte peler under entre/vindfang.

Terrengforhold

TG 1

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra ukjent årstall. Nåværende eier opplyser at det ikke har vært noen problemer med utvendig røropplegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Fjøs

**Byggeår**

1902

Kommentar

Antatt bygd i samme tidsrom som opprinnelig bolig.

Standard

Fjøsen holder lav/enkel standard, og oppgraderinger/påkostninger må påregnes.

Vedlikehold

Fjøsen preges av noe manglende vedlikeholdt, og oppgraderinger/påkostninger må påregnes.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på betongblokker og naturstein. Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning. Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot øst. Taket er utvendig tekket med bølgeblekkplater.

Bygget har svekkelser.

Uthus/vaskehus

**Byggeår**

1902

Kommentar

Antatt bygd i samme tidsrom som opprinnelig bolig.

Standard

Uthuset holder lav/enkel standard, og oppgraderinger/påkostninger må påregnes.

Vedlikehold

Uthuset preges av noe manglende vedlikeholdt, og oppgraderinger/påkostninger må påregnes.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på naturstein. Betonggulv i det ene rommet.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket profilerte takpanner av stål.

Vinduer av tre med 1-lags glass. Bygget har ett innvendig pipeløp av teglstein.

Bygget har svekkelser.

Eldre carport mellom uthus/vaskehus og fjøset.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

171 m²/171 m²

Entré/vindfang, Kjøkken , Stue , Bi-inngang fasade sør, 2 Soverom 1, 2 Mellomgang, Bad/wc, 2 Soverom 2, Bi-inngang fasade nord, 2 Trappegang mot ?, Vaskerom/wc, Soverom 3, Kontor

Andre bygg: Fjøs, Uthus/vaskehus

Bruksareal andre bygg: 136 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 5 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, boret, 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. 6 300 000

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

5 500 000

Konklusjon markedsverdi

5 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er bra.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Doktorbakken 7 ,8622 MO I RANA 189 m² 1942 4 sov	25-01-2021	8 900 000	8 300 000	0	8 300 000	43 915
2 Kaialundveien 23 ,8622 MO I RANA 169 m² 1933 4 sov	05-01-2020	5 200 000	5 600 000	0	5 600 000	33 136
3 Lars Meyers gate 43 ,8622 MO I RANA 100 m² 1905 3 sov	12-07-2021	0	2 840 000	0	2 840 000	28 400
4 Nordlandsveien 35 ,8624 MO I RANA 151 m² 1905 4 sov	31-10-2017	3 990 000	4 150 000	0	4 150 000	27 483
5 Nordlandsveien 39B ,8624 MO I RANA 164 m² 1906 4 sov	21-04-2022	4 300 000	4 300 000	0	4 300 000	26 220
6 Nordlandsveien 43 ,8626 MO I RANA 223 m² 1947 0 sov	10-11-2020	4 000 000	3 800 000	0	3 800 000	17 040

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 takstmannen:	Kr.	9 000
Renovasjon (liten dunk 80 liter kr.4 255,-/ normal dunk 140 liter kr. 5 006,-/ stor dunk 190 liter kr. 6 509,-). PS! "Normal dunk" er lagt til grunn:	Kr.	5 006
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstmannen har estimert et årlig gjennomsnittsbeløp:	Kr.	750
Kommunale avgifter:	Kr.	12 261
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	30 000
Takstmannen har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som bor i en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	0
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	57 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 100 000

Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 650 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.	350 000

Uthus/vaskehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Uthus/vaskehus	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 800 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	2 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 500 000
---------------------	-----	-----------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 300 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hovedetasje	89	89	0	Entré/vindfang, Kjøkken , Stue , Bi-inngang fasade sør, Soverom 1, Mellomgang, Bad/wc, Soverom 2, Bi-inngang fasade nord	
Loftsetasje	82	82	0	Trappegang mot ?, Vaskerom/wc, Mellomgang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Trappegang mot ?, Kontor	
Sum	171	171	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår.

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	35	0	35		
Etasje	35	0	35		
Sum	70	0	70		

Kommentar

Det bemerkes at ca. 17,6 m2 av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014".

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Areal er omtrentlig oppmålt på grunn av mye lagring i alle rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår.

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Uthus/vaskehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	33	0	33		
Loft	33	0	33		
Sum	66	0	66		

Kommentar

Det bemerkes at deler av gulvarealet i begge etasjer ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014".

Det bemerkes at arealet av carporten mellom uthus/vaskehus og fjøs ikke er med i arealberegningen. Dette i tråd med "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014".

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Areal er omtrentlig oppmålt på grunn av mye lagring i alle rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår.

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
26.8.2022	Dag Ottar Mikalsen	Takstmann
	Irene O Mikalsen	Takstmedarbeider Verdi Eiendomstakst AS
	Jim Thomas Løkås	Takstfullmektig MNT
	Jørn Myrheim	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	558		0	1337.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lars Meyers gate 33

Hjemmelshaver

Prakhong Thongmuan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde i sentrum av Mo i Rana. Fra eiendommen er det ca. 5-600 meter til selve sentrumskjernen/gågata. Innenfor en radius av samme strekning finnes det aller meste som Mo i Ranas rike service- og kulturtilbud som eksempelvis; kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler mv. Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden, samt også Klokkehagen elvepark med tur- og skiløyper både sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Mo (Preben Kragh)", plan-ID 2005. Ikrafttredelse 16.05.1950. Det bemerkes at deler av tomten (558 m²) er regulert til friområde.

Om tomten

Eiet tomt på 1 337,5 m². Tomten er opparbeidet med plen og busker.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Byggemåte

Bjelkelag av tre fundamentert på grunnmur av naturstein og betong. Yttervegger av tømmerkasse og reisverk av tre som er utvendig tekket med stående kledning av typen Perlestaff. Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot nordøst. Taket er utvendig tekket med profilerte takpanner av stål.

Parkering

Parkering på Rana kommunes eiendom/vei, som er innkjørsel mellom nr. 33 og 35A.

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstmannen 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 1902, bygd over 2 etasjer. Til boligen hører det med et uthus og en fjøs.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer samt noe nærings- og kontorbygg.

Kommuneplan

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

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

SEFRAK

Det bemerkes at bygningene på eiendommen er registrert som et sefrakminne tidfestet til perioden 1900-1924. Våningshuset har id 1833 209 1, uthuset id: 1833 209 2 og fjøset id: 1833 209 3.

Bygninger i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

Verneplan for Rana

Eiendommen er registrert i "Verneplan for Rana" vedtatt av Rana kommunestyre 25.06.2002. Men kommunen har ikke utarbeidet ny reguleringsplan for området slik at objektet ikke er regulert som bevaringsområde. Verneplanen er således ikke juridisk sikret gjennom noen reguleringsplan per i dag. For ytterligere informasjon om verneplanens innvirkning for eiendommen anbefales det å kontakte Rana Kommune. Verneplanen ligger vedlagt sist i denne rapporten.

Lars Meyers gate 33 , 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 558
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Midtre gate 17
8624 MO I RANA



Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 411 500	2022	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				9 000
Kommentar Beløp estimert av takstmannen.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2022	Selger har ikke fylt ut egenerklæring for dette oppdraget.	Ikke vist	0	Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom	26.08.2022	Dokumentasjon er ikke fremvist.	Ikke vist	0	Nei
Situasjonskart	26.08.2022	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Innhentet	0	Nei
Rekvirent/eier	26.08.2022	Opplysninger gitt ved befaring.	Innhentet	0	Nei
Bilder	26.08.2022	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi AS	26.08.2022	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi AS	26.08.2022	Diverse Matrikkel-/eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	08.03.2007	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Innhentet	0	Ja
Ambita AS	24.08.2022	Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	26.08.2022	Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Ferdigattest	26.08.2022	Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Diverse samsvarserklæringer	05.12.2006	Samsvarserklæring fra Svein H Botn AS på nytt inntak og skap, samt utskiftning av all gammel installasjon i huset.	Fremvist	0	Nei
Verneplan for Rana	25.06.2002	Verneplanen ligger vedlagt, respektive eiendom er beskrevet som objekt nr. 31.	Innhentet	50	Ja

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsassakkyndiges 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperran 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 elektro faglig 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/BX1167>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Vår ref.: Ketil Olsen
Deres ref.:
Dato: 24.08.2022

Saksnummer: 99863
Anleggsnummer: 4045033-010
Kontrolltype:
MEGLERHENVENDELSE

PRAKHONG THONGMUAN
LARS MEYERS GATE 33

8622 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Lars Meyers gate 33, 8622 MO I RANA.

Navn nettkunde: PRAKHONG THONGMUAN
Målernummer: 6970631402477439
Anlegget ble sist kontrollert: 08.03.2007
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.
Forfall neste kontroll: 2027

DLE gjør risikovurderinger på hvilke anlegg som skal kontrolleres, forfallsdato kan endres betydelig og kontrollen kan komme tidligere enn forfall.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en installatør 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

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

www.linea.no
post@linea.no
+47 751 00 400

Org.nr.: 917 424 799
Side 1 av 1

VERIFIED
FOR FAITH

nede¹² lan - ilturmib
ge. ga re anleg

Sprøytehus med mannskap ved århundreskiftet

INNHALDSFORTEGNELSE

Nr	Innhold	side
1	Innledning	
1.1	Initiativ – formelle politiske vedtak	4
1.2	Høring – offentlighet	5
1.3	Eier- og ansvarsforhold	5
2	Bakgrunn	
2.1	Hva er kulturminner og kulturmiljøer?	6
2.2	Signaler fra sentralt hold	6
3	Verneplan for bygninger og andre anlegg i Rana kommune	
3.1	Målet med verneplanen – bakgrunn for utvalg av objekter	7
3.2	Verneobjektene	9
	Gårdsanlegg	9
	Enkelthbygg med tilknytning til gårdsdrift eller annen næring + fritidsbebyggelse	9
	Bynære bolighus	10
	Bygg som har hatt viktige samfunnsfunksjoner eller spesiell historisk betydning eller personhistorie	10
	Helhetlige områder	11
	Andre konstruksjoner og anlegg	11
3.3	Ranas utvikling. Kort historisk tilbakeblikk	12
3.4	Opplysninger om de enkelte verneobjektene	16
3.5	Verneobjektene plassert på kart	41
4	Vedtatte prosedyrer for saksbehandling	
4.1	Prosedyre for behandling av saker som angår bygninger innenfor verneplanen	46
4.2	Praktisk håndtering av vernesaker i h.h.t. vedtatte prosedyrer	46
5	Kilder og tilleggslitteratur	48

1. INNLEDNING

1.1 INITIATIV – FORMELLE POLITISKE VEDTAK

Under FN-konferansen om miljø og utvikling i Rio 1992 var ett av fem sluttdokumenter et handlingsprogram for det neste århundre -Agenda 21. Kapittel 28 i Agenda 21 oppfordrer alle verdens lokalforvaltninger til å gå i dialog med sine innbyggere, frivillige organisasjoner og næringsliv om å sette i gang prosesser for en bærekraftig utvikling -lokal Agenda 21.

Den norske oppfølgingen kom med St.melding 58 (96-97) hvor kommunene oppfordres til å utarbeide sin egen plan, og Fredrikstaderklæringen.

En bærekraftig utvikling er en samfunnsutvikling som sikrer livskvalitet og livsgrunnlag både i dag og for kommende generasjoner.

Et enstemmig kommunestyre vedtok 17. mars 1998 at Rana kommune skulle gå i gang med utarbeidelsen av sin Lokal agenda 21. Retningslinjer og visjoner som skulle danne grunnlaget for arbeidet med miljøplanen ble gjennomgått av alle etatsstyrene før de ble vedtatt av formannskapet 9. juni 1998. Det ble vedtatt 4 hovedtema:

- Kulturminner og –miljøer
- By- og tettstedsutvikling
- Biologisk mangfold
- Ressursbruk

Arbeidsgruppen som fikk ansvaret for kapittelet om kulturminner og –miljøer besto av Arna Haga (sekretær) og Bjørne Endresen fra Rana museum, Kate Nærum Brendaas fra kulturkontoret, Tina Ringheim fra fortidsminneforeningen, og Inger Blikra fra teknisk etat, plankontoret. Kapitlet fikk 3 underkapitler:

- Verneplan bygninger og andre anlegg
- Arkeologiske og samiske kulturminner
- Industri / bergverk

I høringsfasen for Lokal agenda 21 var verneplanen for bygninger med som en offentliggjøring av foreslåtte objekter, mens i sluttbehandlingen var den konkrete objektlisten trukket ut slik at bare grovoppbyggingen og et prinsippvedtak om videre arbeid ble igjen.

MILJØPLAN FOR RANA - LOKAL AGENDA 21 ble vedtatt av Rana kommunestyre den 23.05.2000. Et av punktene i vedtaket var følgende:

"Det skal utarbeides en verneplan for bygninger i Rana kommune etter foreslått framdriftsplan."

Den vedtatte fremdriftsplanen så slik ut:

- Vår 2000** Verneplangruppa samler inn mest mulig informasjon om de ulike objektene i verneplanforslaget slik at grunnlaget for å utarbeide den endelige verneplanen blir best mulig. Når informasjonen er innhentet, sendes materialet til fylkeskonservatoren for vurdering.
- Sommer 2000:** Verneplangruppa foretar de nødvendige barmarksbefaringer sammen med fylkeskonservatoren. Endelig verneplanforslag utarbeides.
- Høst/vinter 2000:** Politisk sluttbehandling. (Kulturutvalget, MPR-utvalget, formannskapet og kommunestyret)
- Etter vedtak:** Vedtatte prosedyrer for behandling av saker som angår verneplanen følges. Det innebærer at bygningssjefen er saksbehandler, og alle saker oversendes fylkeskonservatoren til uttalelse (med gjenpart til Rana museum og fortidsminneforeningen) før vedtak fattes.
- 2001** Kulturetaten får ansvaret for å samle all relevant informasjon om objektene i verneplanen på en slik måte at opplysningene er tilgjengelige for huseierne og andre interesserte. Videre får kulturetaten ansvaret for å bygge opp en informasjonsbase om hvor man kan få tak i kompetanse innenfor tradisjonelle håndverk og annen nyttig informasjon for huseierne, samt hvilke tilskudds- og låneordninger som finnes til enhver tid.

1.2 HØRING – OFFENTLIGHET

Det var kun sluttbehandlingen av verneplan bygningsvern som ble trukket ut av Miljøplan for Rana – Lokal agenda 21. I de øvrige fasene inngikk verneplanen som en del av denne kommunedelplanen og ble behandlet i henhold til plan- og bygningsloven med de kunngjøringer og offentlige høringer dette innebærer. I en tidlig fase ble avisa brukt aktivt for å nå ut til folk for å få inn forslag til objekter som man mente burde tas med i en verneplan.

Da alle forslagene var samlet, ble eierne tilskrevet direkte og gitt en frist for tilbakemelding og kommentarer til at deres bygg/eiendom var foreslått inntatt i verneplanen. Når nye forslag kom frem, enten i denne høringsrunden eller i forbindelse med det offentlige ettersynet, ble også disse eierne tilskrevet.

1.3 EIER- OG ANSVARSFORHOLD

Det understrekes at det også etter et kommunalt vernevedtak fortsatt er eiers ansvar å holde et hus ved like. Verneplanen har ingen innvirkning på eier- eller ansvarsforhold.

Positivt innstilte eiere er derfor helt klart den viktigste ressursen i det videre arbeidet med å bevare bygninger og andre kulturmiljøer.

Tilgang til kunnskap om hvordan er en annen viktig forutsetning for gode resultater. Det er derfor viktig at museet sammen med fylkets kulturvernseksjon blir en støttespiller både når det gjelder kunnskap om og veiledning i tradisjonelle håndverksmetoder, og når det gjelder å samle informasjon og dokumentasjon om de enkelte objektene.

2. BAKGRUNN.

2.1 HVA ER KULTURMINNER OG KULTURMILJØER?

Kulturminner er alle spor etter menneskelig aktivitet i vårt fysiske miljø.

Kulturmiljøer i verneplansammenheng er avgrensbare områder, helheter som har kulturminner og eventuelle naturminner eller naturkvaliteter som gjør området til et verneverdig miljø – uten at de enkelte objektene som miljøet består av hver for seg behøver å ha slike kvaliteter. Det er sammenhengen/strukturene kulturmiljøet er skapt av, som er viktige og som gjør at vi snakker om en helhet.

2.2 SIGNALER FRA SENTRALT HOLD

I tidsrommet fra 1986 og fram til nå er det fra sentralt hold gitt klare signaler gjennom stortingsmeldinger, stortingsproposisjoner, rundskriv og miljøpolitiske redegjørelser for stortinget om at kulturminner og kulturmiljøer er ikke-fornybare ressurser som må forvaltes av samfunnet slik at de ikke går tapt, eller deres mangfold forsvinner.

ST.MELD. NR. 61 (1991-92), KULTUR I TIDEN.

"Det må bygges bro mellom bevaring og forandring. Det menneskeskapte miljøet er vår håndfaste hukommelse".

ST.MELD. NR. 29 (1992-93), OM NÆRMILJØPOLITIKKEN.

"Barn og unge skal gis en forankring i lokal kultur, med en historisk forankring i kulturminnene."

ST.MELD. NR. 31 (1992-93), REGIONAL PLANLEGGING OG AREALPOLITIKK.

"Arealpolitikken skal i hovedsak være forebyggende og i mindre grad være av reparerende art."

ST.PROP. NR. 8 (1992-93), LANDBRUK I UTVIKLING

"Landbrukets viktigste miljøutfordringer er knyttet til bl.a. ivaretagelse av kulturminner og friluftsverdier."

MILJØPOLITISK REDEGJØRELSE (11.04.94) MILJØVERNMINISTEREN

"Med tanke på å sikre historiske spor, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter i menneskenes omgivelser – er framtida nå."

RUNDSKRIV T-937 (MD APRIL -93), TENKE GLOBALT – HANDLE LOKALT
(Kulturminner, kulturlandskap og andre kulturmiljøer er ett av fem satsningsområder)

"Kulturforvaltningen er en viktig del av en helhetlig miljø- og ressursforvaltning. Det er viktig at kommunene ser bevaring av naturgrunnlaget og kulturminnene i sammenheng med arealpolitikk og utvikling. Det er en hovedbegrunnelse for bevaring og vern av kulturminner at man skal sikre de kulturelle spor fra fortiden for de fremtidige generasjoner."

3 VERNEPLAN FOR BYGNINGER I RANA KOMMUNE

3.1 MÅLET MED VERNEPLANEN – BAKGRUNN FOR UTVALGET AV OBJEKTER

Formålet med denne verneplanen er å bevare Ranas historie og viktigste utviklingstrekk synlig for kommende generasjoner ved å vise hvilke uttrykk denne utviklingen har fått i bygninger, anlegg og konstruksjoner.

Arkeologiske og samiske kulturminner, samt industri- og bergverkshistorie er skilt ut som egne tema og undergitt separat behandling i Miljøplan for Rana – lokal agenda 21. Men selv om de rene produksjonsanleggene dermed er holdt utenfor verneplanen for bygninger og andre anlegg vil det likevel være en rekke objekter som hører hjemme her for å vise hvilken innvirkning produksjonshistorien fikk på samfunnet omkring (dannelse av lokalsamfunn, fremvekst av handel og kommunikasjon, byvekst, boligbygging o.s.v.).

Det er et mål at verneplanen skal inneholde et representativt utvalg av objekter som kan dokumentere både historiske perioder, lokal eller regional egenart, og bestemte historiske begivenheter, personhistorie, tro eller tradisjon.

Det har ikke vært et mål at verneplanen skal inneholde "alt" som er fint og gammelt, men derimot gode representanter for alle de ulike verneverdiene.

For eksempel har det ved valg av gårdsanlegg vært vektlagt å finne anlegg hvor den samlede bygningsmassen kan gi et godt innblikk i datidens liv og gårdsdrift. Dette innebærer at anleggenes helhet er tillagt større vekt enn de enkelte bygningenes individuelle verneverdi. I enkelte av kategoriene er objektenes plassering i forhold til andre verneobjekter – og dermed gir en mulighet til å oppleve en helhet – tillagt noe vekt ved valg mellom ellers likeverdige objekter. Videre er det i noen tilfeller gjort enkelte bydelsbetraktninger. Objektenes historie, "persongalleri", og betydning for samfunnsutviklingen er i de fleste tilfellene tillagt vel så stor vekt som bygningsteknisk eller arkitektonisk verdi.

Denne valgprosessen mellom en rekke gode objekter betyr at det rundt om i kommunen vil finnes en rekke mer eller mindre komplette gårdsanlegg og andre enkeltbygg eller anlegg av høy antikvarisk kvalitet og verdi som ikke er tatt med i den endelige verneplanen. Det er selvfølgelig ønskelig at også flest mulig av disse tas vare på og behandles med omtanke ut i fra antikvariske idealer, slik at de kan fortsette å være positive elementer i sine nærmiljø. Slike historiske spor har stor betydning for folks opplevelse av røtter og tilhørighet, som igjen er viktige faktorer for trivsel og helse.

Noen av objektene kan høre hjemme i flere av de kategoriene vi har valgt å inndele verneplanen i. I slike tilfeller har vi plassert objektet i henhold til de egenskapene som var mest avgjørende for at objektet ble tatt med i planen.

Objektene er nummerert. Oppholdene i nummerrekkefølgen skyldes at den opprinnelige nummereringen er beholdt, selv om noen av de foreslåtte objektene ble tatt ut i forbindelse med kommunestyrets behandling.

Fra utgraving av Vikaskjæringa ca 1902-03

3.2 VERNEOBJEKTENE

Kategorier:	Antall:
1. Gårdsanlegg	9
2. Enkelbygg med tilknytning til gårdsdrift eller annen næring, samt fritidsbebyggelse	11
3. Bynære bolighus	6
4. Bygg med viktige samfunnsfunksjoner eller spesiell historisk betydning	8
5. Helhetlige områder	3
6. Andre konstruksjoner og anlegg	8
7. Parker og akser	0

Objekter merket med (*) inngikk også i verneplanen fra 1985.

GÅRDSANLEGG

- 1 **Davegården m. fl. (*), Ytteren**
 - a Davegården (131/843) (Våningshus)
 - b Mikalgården (131/6) (Skott)
 - c Innergården (131/3) (Våningshus, skott, fjøs, kokkhus/eldhus)
 - d Sjøbakken (131/7) (Bolig/handelshus, redskapsbod)
- 2 **Nygt. 90, Andfiskå** (17/3) (Våningshus, skott, bur, sykkelhus)
- 3 **Tverrvassgården, Tverrvatnet** (29/1-51) (Våningshus, fjøs, bur, svenskstall, kulturlandskap)
- 4 **Fjellgårder i Stormdalen** (147/17) (Bredek, Granneset, Stormdalsgården, kulturlandskap)
- 5 **Jordbru** (43/1) (Våningshus, steinfjøs, stabbur, skott, kvernhus, låve, verksted, utedo, utløe, båtskott, kulturlandskap)
- 6 **Bjellåneset** (77/1) (Våningshus, fjøs, stabbur, smie)
- 7 **Storvollen** (71/2) (Våningshus, fjøs, smie, skott)
- 8 **Brennåsveien 77, Brennåsen** (25/4) (Våningshus, fjøs, skott/eldhus, to uthus)
- 9 **Granolund, Svenskv. 129/Coldevins gate 24, Gruben** (22/8) (Våningshus, snekkerverksted, fjøs, lysthus, allé)

ENKELTBYGG MED TILKNYTNING TIL GÅRSDRIFT ELLER ANNEN NÆRING, SAMT FRITIDSBEBYGGELSE

- 10 Monsengården, Selfors (99/401) (*) (Ranalån)
- 12 Gammelbutikken på Jektstrand, Sørsjona (185/4 -13)
- 13 Sjøhus/naust i Engasjyen, Båsmo (132/1,18,19) (Arbeiderbolig, naust, fløtarnaust)
- 14 Umbukta fjellstue (147/2-143) (Hovedbygning, driftsbygning, stabbur)
- 15 Kvernhus i Åenget (98/3)
- 16 Sigurd-brygga på Ytteren (131/2)
- 17 Årestue, Brennbergli (165/1)
- 18 Butikken på Storforshei (87/230) (Butikk, uthus, hage)
- 19 Båtskott på Sør-Dunderland (68/1)
- 20 Sluskstua på Aure (93/3)
- 22 Bolna stasjon med vokterboliger (147/8)

BYNÆRE BOLIGHUS

- 23 Prestegården, Mo. (20/360) (*)
- 27 Klokkergården, Mo (20/18-191)
- 28 Valla-bygget, Petter Dassgt. 1, Mo (20/19-411)
- 29 Wilhelmshøy, Fangelveien 13, Åga (18/4)
- 30 Skaarheia, Ytteren (131/904) (Bolighus, fjøs, uthus, kokkhus)
- 31 Lars Meyers gt. 33, Mo (20/558) (Bolig, skott, fjøs)

BYGG MED VIKTIGE SAMFUNNSFUNKSJONER ELLER SPESIELL HISTORISK BETYDNING ELLER PERSONHISTORIE

- 33 Meyergården, Mo. (20/32) (*)
- 35 Mo kirke (20/19-157)
- 36 Jernverksmessa, Mo (20/65-682)

- 37 Nordmohøgda 5, Mo (20/18-278)
- 38 Gammelskolen på Skonseng (50/4)
- 40 Skistua, Mofjellet (23/13)
- 41 Enge bedehus, Båsmo (132/18-22)
- 42 Anna Rebekka Hofstads (Svarta Bjørns) barndomshjem, Bratland i Utskarpen (168/2)

HELHETLIGE OMRÅDER

- 43 Arbeiderboliger, Båsmo. (*) (3 boliger)
Hagabakken 3 (133/87) (tidl. Ånesvn. 11)
Hagabakken 5 (133/419) (tidl. Ånesvn. 5)
Ånesveien 3 (133/5-4) (tidl. Ånesvn. 7)
- 44 Strandgataområdet, Mo
Lars Meyers gt. 1 (20/30) Murbræckhuset.
Lars Meyers gt. 3 (20/65 – 123) Trønsdal Fargehandel.
Strandgt. 8 (20/554) Kunstnerhuset.
Strandgt. 13 (20/65-219) Mo Krist. Ungdomsforenings hus.
Strandgt. 15 (20/687) Brattlandhuset,
Strandgt. 17 (20/454) Sjule-huset.
- 46 Moholmen, Mo (20/45-1601, 1602, 1596, 56, 57, 63, 67, 69, 1599, 1598, 75, 77, 1600, 79, 83, 1597, 74, 89, 1604 , 90, 91 + 20/69 - 86, 87 + 20/253)

ANDRE KONSTRUKSJONER OG ANLEGG

- 49 Festningsanlegg Stiauren/Koven, Sørsjona (184/3)
- 50 Grensemerke på Sagbakken, Mo (20/79)
- 52 Steinbru i Utskarpen, Røli bru
- 53 Steinbru Altermarkveien, Grøvabrua
- 54 Lensmanns-steinen, Røssvoll
- 55 Skjerpergravstein og Hasselbomsteinen på Mo kirkegård
- 56 Hengebru på Eiterå
- 57 Jernbanebru i Dunderlandsdalen

3.3 RANAS UTVIKLING. KORT HISTORISK TILBAKEBLIKK

Hverdagssyssel og levemåte i det gamle Rana var basert på **jordbruk**, kombinert med **skogsdrift**, **fiske** - både lokalt og på Lofoten -, **jakt** og **håndverk**. **Båtbyggingen** hadde lange og solide tradisjoner i hele Rana-distriktet. Ranværingene produserte en lang rekke treprodukter for varebytte og salg.

Objekt nr
1, 2, 3, 4, 5,6,7,10, 12, 13, 15, 16, 17, 19



Hele familien samlet om den ferdigbygde båten (Valla)

Det foregikk utstrakt grensehandel med jordbruks-, fangst-, håndverksprodukter og andre varer mellom Norge og Sverige. Umbukta og Tverrvatnet ble viktige overnattingssteder i forbindelse med svenskhandelen, med Mo som knutepunkt, særlig etter etableringen av Meyers handelshus. Mo fikk kirke i 1724, og byen vokste gradvis opp rundt kirkebuene og torget i Moholmen, forbi Meyergården og oppover mot kirka og prestegården.

(3), 14,
23, 33,
35, 46

Slik var levemåten langt tilbake i tid og frem til slutten av 1800-tallet. Ved folketellinga i 1875 bodde det 3700 mennesker i hele distriktet, i realiteten overbefolkning i forhold til det utnyttbare ressursgrunnlaget med jordbruk som hovednæring. På grunn av **utvandring** sto folketallet nesten stille de nærmeste årene.

38, 41,
54

Gården Brennbergli med årestua i forgrunnen

Da **gruve- og anleggsvirksomhet** gjorde sitt inntog, ble lokalsamfunnet på mange måter endret. **Skjerping** etter malmer i Rana startet allerede i 1630-årene og har siden vedvart, styrt av etterspørsel, marked og pris. Gruveperioden startet for alvor med Båsmo Gruver i 1893, fulgt av Dunderland Iron Ore Company fra 1902, Ranens Bly- og Sølvverk fra 1906, Rødfjellets Kisgruber A/S fra 1911, Malmhaugen Kisgruber fra 1916, Bergverkselskapet Nord-Norge A/S fra 1928 og Altermark Talkgruber fra 1932. Gruve- og anleggsvirksomheten brakte også med seg arbeidsplasser innenfor service og forpleining og bidro dermed til en dreining mot større andel "utearbeidende" kvinner. Arbeiderbevegelsen fremsto ganske raskt som en viktig maktfaktor i Ranasamfunnet.

Tettstedet Mo vokste etterhvert som behovet for service, handel og sentrumsnære boliger tiltok. Mer bymessig bebyggelse og leiegårder dukket opp side om side med verksteder og produksjonsbedrifter. Telegrafene var på plass allerede i 1875, Telefonen kom i 1892 og avisen Dunderlandsdølen i 1902.

Tradisjonelt jord- og skogbruk fortsatte parallelt med de nye næringene, ofte kombinert med bierverv. Dette er fortsatt en viktig levevei i store deler av Rana.

18, 29,
42, 43,
52, 53,
55

27, 28,
30, 31,
44, 50,

8, 9

Det oppsto sterke politiske og sosiale spenninger mellom stedets egen befolkning på den ene siden og **mange fremmende** med en annen livsstil og nye sosiale og politiske holdninger på den andre. Men etter hvert ble disse motsetningene tonet ned, og unge bondegutter adopterte kulturelle elementer fra rallarkulturen. Dette kommer til uttrykk i vrømmelen av organisasjoner med vidt forskjellige formål; fagforeninger og nye politiske partier, ski- og idrettslag, frilynte ungdomslag, avholdsforeninger, kooperative lag, mållag, riksmålsforening, sanitetsforening, skogselskap, landbrukslag, håndverks- og funksjonærforening, sang- og musikkforening, folkeakademi, torvstrølag, morskapsklubb m.fl.

Forestilling i Strandgata (Mo kristelige)

Etterhvert som livet i Rana ga plass til fritid og overskuddsaktiviteter, satte friluftsliv og skikultur sitt preg på omgivelsene. Den første skistua sto ferdig allerede i 1903, og fra slutten av 1930-tallet begynte bygging av de første fritidshyttene. Dette med hytter blott til lyst, uten vesentlig betydning for primærnæring eller matauk, representerte noe nytt i forhold til tidligere byggeskikk, som hadde sitt utspring i nødvendig funksjon og arbeid.

Under **krigen** hadde Rana etter forholdene en stor okkupasjonsstyrke og et meget stort antall krigsfanger i de mange leirene. Fangene ble brukt som arbeidskraft til veg- og jernbanebygging. Nordlandsbanen medførte **ny innvandring** til Rana fra 1942.

40

22, 36,
37, 49,
56, 57

Den første kraftverksutbyggingen kom i 1907 og kulminerte med en omfattende vannkraftutbygging i 1960-årene (Ranaverkene). Med stortingsvedtaket i 1946 om å legge Norsk Jernverk A/S til Mo startet en **omfattende tilflyttings-, urbaniserings- og industrialiseringsepoke**, fulgt av byggingen av Koksverket i begynnelsen av 1960-årene.

Fra utbyggingen av råjernverket

Den siste epoken er **omstillingen** i Rana, påbegynt i 1988. Det startet med nedlegging av koksverket og omstrukturering av jernverket til Mo Industripark (MIP) og nye statlige arbeidsplasser lagt til Mo.

OPPLYSNINGER OM DE ULIKE VERNEOBJEKTENE

GÅRDSANLEGG

Oversiktsbilde Ytteren med Sigurd-brygga i forgrunnen

Objekt nr

1 Davegården m. fl., Ytteren

Diverse bygninger som til sammen kan gi et bilde av mellomstore bønders materielle kår. Det er tre eiendommer med bygninger som ligger ganske samlet. Ytteren er antatt å være ryddet allerede i mellomalderen, og hadde tre bruk i 1500-årene, i følge regnskapsoversikt fra 1567. Den var den største jordbruksbygda i Nord-Rana, og her ble det startet handels- og gjestgivervirksomhet i 1770-årene, før etablering av slik virksomhet kom i gang på Mo.

a Davegården (131/843)

Våningshus bygd ca. 1870, tilbygg kjøkken og kammers 1916. Huset er av typen midtgangsstue med henholdsvis kammers/stue i hver ende. (Fjøs bygd ca. 1890, bygningsmessige endringer 1920-30 med omrøsting og ny låvebru. Bur bygd ca. 1870-1900, kalt kjeller/bur, brukt til oppbevaring av mat og klær. Deler av huset var i tillegg innredet til bolig, sannsynligvis drengestue. Fjøs og bur er revet. Oppmålt av museet og SEFRÅK.)

b Mikalgården (131/6)

Skott bygd før 1900. (Våningshus revet. Nytt bolighus oppført 1967, påbygd 94.)

c Innergården (131/3)

Komplett gårdstun på Ytteren i varierende forfatning. Våningshuset ble bygd sent på 1800-tallet, skott, fjøs og kokkhus/eldhus antas oppført samtidig. Eier søkte byggetillatelse for nytt bolighus i 1978, dette er imidlertid ikke utført.

Alle bygningene må tas vare på i mest mulig opprinnelig form, og det må ikke plasseres nye bygg mellom eller nær inntil disse. Restene av Mikalgården (skott) og Davegården (våningshus) har betydning for å vise hvordan gårdene lå i forhold til hverandre. Det er viktig gjennom fremtidig reguleringsprosess å holde av tilstrekkelig areal på oversiden av gårdsbebyggelsen (f.eks. som blomstereng e.l.) til å vise/illustrere landbruksbakgrunnen.

d Sjøbakken (131/7)

Oppført ca. 1870 som bolig/handelshus. Skott er revet, redskapsbod og våningshus intakte. Tilbygg mot vest fikk endret takvinkel og vinduer innsatt i 1972. Inngangsparti mot nord er revet. Sjøbakken er regulert til bevaring i plan 843 (1993).

2 Nygt. 90, Åga (17/3)

Gården har en rik historie som er knyttet både til Åga-Hauknes' utvikling og Mos historie. Regulert til bevaring i plan 114 (1982).

Her var brukere fra begynnelsen av 1600-tallet, noen av dem ganske kjente, som f. eks. Per Hanssa Sætern fra Sør-Rana, som var lagrettemann omkring 1790. En familie emigrerte til Amerika i 1874. Per Andreas Kristensa (f. 1830) var jektstyrmann for den kjente jerktbygger, handelsmann og bonde Nils Nilsen, Selfors. P. A. Kristensa var den nest rikeste bonden i bygda i 1890, med unntak av de som drev handel. Han var med og startet Mo Sparebank, og satt 30 år i herredstyret. Den kjente handelsmannen på Mo, J. P. Hauknes, kom fra denne gården (Hauknesbutikken sto i NØ- parti av Helgeland Samvirkelag, og ble revet og flyttet til Alteren som S-lagsfilial, i dag bolighus).

J. P. Hauknes var farbror til Paul Kristian Pedersen Hauknes (f. 1899), som fikk skjøte på gården i 1936. Han var med i styret for Mo Sparebank.

Bebyggelsen på Hauknes ligger et område som tidligere hovedsakelig tilhørte denne gården. Paul Hauknes' datter, Lisa Hauknes Enoksen, er i dag eier og beboer av eiendommen.

Det heter at den eldste delen av bygningen (vestdelen) ble satt opp i 1820- årene, men det kan ha vært i 1840-årene. Byggherre kan ha vært Kristen Orsa eller Ola Persa. Rundtømmeret ble senere høvlet fra innsiden.

I 1829 fins disse bygningene; stuebygning med to stuer og kjøkken, eldhus med "masstu", stabbur, to fjøs, kornlåve, badstu, naust, bu og kvern.

Våningshuset ble senere påbygd i flere etapper. I dag er det «modernisert» m.h.t. vinduer og dører. Skottet brukes som garasje. Et bur og et lite sykkelhus står i dag på eiendommen.

Et stort fjøs som sto et godt stykke øst for våningshuset er revet.

Ovenfor huset ligger *Sjåberget*. Her kunne de *sjå* ut til båtene på Ranfjorden når de kom fra Lofoten. Båtene kunne ligge lenge å vente på vind ute i fjorden.

3 Tverrvassgården (29/1-51)

Tverrvatnet ble visstnok ryddet i 1770-årene, men ikke nevnt skriftlig før i 1789.

Husene sto først lenger sør, på nordsiden av Mølnbekken, men ble flyttet til Burshåjen tett øst for det nåværende gårdstunet en gang mellom 1820 og 1848.

Andreas var navnet på den som først ryddet her i 1770-årene. Det var Kristoffer

Eliassa (1784 - 1848, bruker fra 1812), som flyttet gården. Hans far var fra fjellgården Reinfjellet. Gården Tverrvatnet har alltid vært godt eksponert og besøkt av ranværing, og var et knutepunkt i forbindelse med svenskhandelen. Historien forteller at foreldrene til Anders i Tverrvatnet (f. 1888) hadde penger i banken på sine gamle dager. Det må bety at de har vært svært arbeidssomme og sparsomme mennesker. Gården ligger 500 meter over havet med muligheter kun til dyrking av gress og poteter.

Dagens eiere har satt bygningene i stand med vektlegging på antikvariske prinsipper. Senest er det bygd opp et bur i laftet bjørk. Stallen, som ble satt opp av Staten i 1912 i forbindelse med svenskhandelen, er nå reparert og i god stand. På det tidspunkt stallen ble ført opp og langt opp i vår tid, var det et mindre bislag på østveggen. Eier ønsker med tiden å bygge dette opp igjen, også et lite lavt fjøs i laftet bjørk med utedo. Ved fotodokumentasjon og syllsteiner nede i bakken er det mulig å rekonstruere disse i form, størrelse og detaljer. Ingvald på Moan pleide å være slåttekar på gården og oppholdt seg mye på Tverrvatnet. Han satte opp ei lita hytte på noen få kvadratmeter ved bekken like ved gården. Hytta står fortsatt, og eier ønsker på sikt å ivareta denne.

Følgende bygninger står nå på gården: våningshuset fra første halvdel av 1800-tallet, fjøset, bur i laftet bjørk (rekonstruksjon), hestestallen (svenskstallen) fra 1912.

Eierne, Tonje og Per Pettersen, fikk Rana kommunes byggeskikkpris året 2000 for sin innsats og måten de hadde reparert og ivaretatt bygningene i Tverrvatnet. Restaureringen bygger på god billed-dokumentasjon og råd fra fagfolk. Noen tilpasninger til moderne tekniske krav er gjort, men de ytre endringene dette har medført, er lite iøyenfallende i det ferdige anlegget. Helheten er gjenskapt, og eieren er sammen med Statskog i gang med å gjenopprette noe av det kulturlandskapet som omga gården tidligere.

Et ekstra pluss er det at anlegget ligger svært godt synlig fra E12. Det tjener nå som fritidsbolig med punkt feste på statens grunn for våningshus, fjøs og stall. Telenor eier et bygg som står inne på gårdstunet. Dette bygget burde flyttes. Telenor antyder at de kun behøver 6 kvadratmeter for dagens instrumenter. Kulturlandskapet for gården omfattes av vernet.

- 4 **Fjellgårder i Stormdalen (147/17) (Bredek, Granneset, Stormdalsgården)**
Statskog er grunneier og eier av bygningene, unntatt på Ytter-Bredek der Rana museum (Rana kommune) eier husene. Anleggene er i god stand. Kulturlandskapet på Bredek omfattes av vernet.

Gårdene representerer "slitet", gårdsdrift med helt marginale livsvilkår. Ved å se deres plassering i forhold til hverandre, får man et bilde av datidens liv og muligheter for nabosamkvem.

a Stormdalen

Rydningsskiltene i Stormdalen lå på hver side av Stormdalsåga, Nord-Stormdalen og Sør-Stormdalen, henholdsvis 320 og 330 meter over havet. Folk gikk til og fra plassene over Bergslåttalen, Skavlan og Kvannvatnet til Ørtfjellet (Storforshei), eller over fjellet til Nord-Dunderland. Stormdalen ble ryddet omkring 1850. Jorda var bra og slåttemarkene vide, men frosten gjorde seg sterkt gjeldende, og snøskredene førte mye is og grus over jordene. I dag er alle bygninger på Sør-Stormdalen borte. Siste bruker holdt til der inntil 1893, barna emigrerte til USA. Nord-Stormdalen ble drevet til 1938. Våningshuset ble flyttet til Nord-Dunderland. Stormdalen var tenkt demmet ned som vannmagasin i den storstilte Saltfjell-

/Svartisutbyggingen, som ble oppgitt og området gjort om til nasjonalpark. I 1972 tok Borgvald Sørensen initiativ til reparasjon av bygninger som sto igjen. Gårdens tidligere "masstu" er i dag reparert og utgjør hovedhuset. To laer tilhører plassen. Det er senest satt opp en tømret utedo.

b Bredek

Ytter-Bredek og Inner-Bredek ble ryddet i 1831 av to brødre fra Grønnfjellet, og ligger henholdsvis 313 og 320 meter over havet. De to tunene ligger 700 meter fra hverandre. Bosetting på Inner-Bredek opphørte i 1884, og plassen ble innlemmet i Ytter-Bredek. En tømring står igjen på Inner-Bredek, samt en halvferdig fjøsmur og et brokar nede ved Tespa. Gårdsdriften på Ytter-Bredek ble lagt ned i 1960-årene, da siste bruker Mathias Bredek flyttet derfra. Gården ble senere overtatt av Rana museum.

Det er ukjent hvordan de første våningshusene så ut. På 1930-tallet eksisterte to sammenbygde hus. Da ble «innerstua» tatt ned og restaurert. Senere har Rana museum skiftet ut tømmer, sist i 1991-92.

Bolighusene, to separate bygg i to etasjer, som står vegg i vegg, har enkel toroms planløsning. Stuedelen er laftet, mens inngangspartiet er i bindingsverk. Det finnes små kjellerrom, med adgang via luker i stuegolvet. Disse ble brukt til oppbevaring av poteter og annen mat.

"Masstu" og fjøs/låve er laftet av rundtømmer i bjørk, utedoen er ny kopi av den gamle, og laftet i sideskåret bjørk. Også vedskottet og utengslaen er laftet i bjørk, men av mindre dimensjon. Den tømurte steinmuren i fjøset er bred, med jordmasse i midtfeltet.

7 bygninger står i dag: to bolighus, fjøs/låve, "masstu", vedskott, utedo og en utengslae, samt jordkjeller. Der har vært smie og kvern på gården.

Kulturlandskapet er avgrenset med steinmur.

Nordland fylkeskommune, miljøvernavdelingen, har ansvaret for vedlikeholdet av kulturlandskapet gjennom Statskog.

Bredek er interessant fra museumssynspunkt, både i undervisningsøyemed og som dokumentasjon av eldre tiders levesett. Med Bredek kan en rette søkelyset på utmarksnæring hvor ressurstilpasningen var nødvendig for å overleve, og samtidig et resultat av helt spesielle naturgitte og økonomiske forhold.

c Granneset

Erik Johan Olsa (f. 1832) ryddet plassen omkring 1857. Siste eier, Lars Eilertsen fra Nord-Dunderland, fikk festekontrakt i 1932. Han slo jordene, men bodde ikke på Granneset. Slåtten ble avsluttet i 1950-årene.

Fortidsminneforeningen avdeling Rana satte i 1980-årene i gang dugnad for å berge husene, som består av våningshus, fjøs og vedskott.

5 Jordbru (43/1)

Fjellgården Jordbrua ble ryddet fra 1738. Den første bruker var Ola Eriksa Granhei (1716 - 1755). På gården fins en rekke åkre og enger med lokale navn. Området har vært mye brukt av samer og færende folk.

I tidligere tider vokste det furu på Jordbrua, mens det i dag bare fins bjørk. Joar Jordbru mener at de bygninger der det er brukt furu derfor er eldre enn de i bjørk. Våningshuset er bygd på og forandret flere ganger. I en av stakkene er et år fra 1700-tallet skåret inn. Steinfjøset er fra 1890 (driftsbygning). Det var svært lavt, bare 1,5 meter under taket. Det er senere hevet og har fått nytt overbygg.

Et stabbur i laftet furu sies å være brukt av samer.

Skottet i laftet bjørk er fra 1800-tallet. Første etasje var for bjørkeved, i andre

etasje sov drengene om sommeren. Et kvernhus er fra 1768. Årstallet 1789 er her funnet innskåret i stokk. Låven er fra 1850-årene (kornlåve/trøskelåve/høylåve). Verkstedet av gammel furu er bygd i tilknytning til skottet (skråtak). Det ble flyttet inn på tunet i 1930-årene. Trolig var dette et tidligere geitefjøs. Det har oven med esjerør.

Ellers fins en tømret utedo i bjørk, en utengslac i tømret bjørk står også igjen. Båtskott (gammelstua på Storbekkmolandet) fra 1860-70-årene ble senere utengslac.

(En tømring ble for lenge siden tatt ned og fraktet gjennom skaret Sauaksla/Lappfjellet til Grunnvatnet og var lenge kjent som grunnvasshytta. Den er nå i privat eie. Mange årstall og navn er skåret inn i stukkene.)

Gården er i drift (sau), og kulturlandskapet inngår i vernet.

Gården Jordbru ble brukt under krigen av flyktninger og deres losere. Nærmeste gård på svensk side var 26 kilometer fra Jordbru. 50 års minneplakett om dette er satt opp på gården. (Mer opplysninger om dette fins i boka Svensktrafikken 3 av Ragnar Ulstein side 167 og 168.)

6 Bjellåneset (77/1) Innergarden

Mikkel Olsa fra Langfjellet (f. 1701) ryddet gården fra 1736. Våningshus og fjøs fra den første tiden brant ned. De nye bygningene ble satt opp ca. 1800, med en annen plassering enn de forutgående. Våningshuset ble litt påbygd i 1914 og er nå restaurert etter prinsippet om bevaring av de eksisterende fasader (frys-prinsippet). Det nå ca. 200 år gamle fjøset er fortsatt i rimelig bra stand. Det har fått nytt ståltak, mens det tidligere taktekket var torv. Stabburet ble satt opp av Ole Peder Mathiassen (f. 1878), onkel til nåværende eier, Kåre Bjellånes. Smia på gården er ca. 100 år gammel. Den er reparert, og mye nytt tømmer er satt inn. Ei redskapsbu ble satt opp i 1985.

Den kjente presten Ole Tobias Olsen ble født på denne gården.

7 Storvollen (71/2)

Brukeren på Bjellåneset brukte Storvollen som uteng i 1746. Holger Eliassa rydda Storvollen fra 1753. Ole Tobias Sakariassen Storvoll (f. 1912) og hustru Elisabeth Anna Hansdatter fra Lappvadmoen (f. 1904) var siste drivere på gården. Deres datter Anne Marie Fredriksen er i dag eier av eiendommen. Hun og ektemannen, Bjørn Fredriksen, har startet vedlikeholdet av bygningene. Taket på fjøset er nå reparert, og med ny torv. I smia er det ny belg som Ole har laget.

Det er skåret 60 kubikkmeter virke som skal brukes til fornying av utvendig kledning på våningshuset. Dette utvendige panelet blir skåret på bondesag, med samme dimensjon som det gamle. Nye vinduer, samme størrelse og utforming som eksisterende, blir samtidig satt i.

Skottet må repareres. Det må lages annet fundament og nye bord (kledning).

Eierne er svært positive til vern, og vil i neste omgang gjerne forholde seg til antikvarisk myndighet vedrørende det videre arbeid på bygningene.

8 Brennåsveien 77 (25/4)

Olaf i Brennåsen var grunneier her inntil Kristian Hansen (f. 1884) og kona Otelie (f. 1887) kjøpte myra. Våningshuset ble satt opp av Ingvald i Nerguben (Ingvald Gruben). Nils Wilhelm Erikson (f. 1855) i Degerfors, Tärna; var med ved reising av tømringen. Dette var det første huset som Ingvald Gruben tømret. Familien Kristian og Otelie Hansen bodde først i Ner-Gruben (Nordigarden), som Nils

Eriksson fra Tärna hadde kjøpt hos Erik Mikkelsen. Begge barna, Håkon (f. 1910) og Anton Hansen ble født i Ner-Gruben. Håkon gjette senere i Ner-Gruben. Våningshuset er originalt, med krysspostvinduer, slik det ble satt opp. Panel (utvendig/innvendig) ble angivelig kjøpt hos Martin Jensen på Selfors. Fjøsset ble satt opp i 1927, med dobbelt støpte murer laget med glideforskaling som Kristian selv gjorde. Familien hadde opptil fire kyr på båsen. Håkon avsluttet med litt sauehold inntil 1953.

Skott/eldhus ble satt opp i 1930-årene. Det ble brukt til vaskerhus ved klesvask og under slåttomma.

Bygning øst for fjøsset ble brukt som garasje til traktor som Håkon kjøpte i 1929.

Det var en traktor med jernhjul, som i dag står på Stenneset.

En mindre garasje var den siste bygningen som ble satt opp av Håkon da han anskaffet seg bil.

Kristian Hansen arbeidet på Revelen Sagbruk og Høvleri, men bare på somrene når elvene kunne forsyne sagbruket med tømmer (tømmerfløting). Han kjørte svovelkis det siste året A/S Rødfjellets Kisgruber var i drift, dvs. vinterfrakt av malm i 1919. Kristian arbeidet senere i Mofjellet (Bergverkselskapet Nord-Norge A/S), der Håkon også begynte. Senere var Håkon anleggsarbeider i Ildgruben (Kraftverket) og deretter hos Furuholmen Røssåga (1951-53) og Jernverket. Senere har han drevet med sprengings-, grøftings-, og tomtearbeider, m.m. Broren, Anton Hansen, bygde opp sin egen gård øst for herværende. Disse bygningene er nå sterkt forandret. (Årstallet 1897 er hogd inn i en stein vest for gården, i følge vegbyggingshistorien).

Gården Myra er i god stand og anses som verneverdig.

Et annet hus, oppført av Buss-Jakob og Håka på Kjemphøia i 1925-26, står vest for Myra, like sør for Brennåsveien. Her bodde først Johan Hansen. Senere ble det kjøpt av fam. Harald Granhei. Bygningen eies angivelig nå av Helge Hansen.

Brennåsen er i kommune- og kommunedelplaner utpekt som det nye området for boligutbygging innenfor sone Mo og omegn, og det er sagt at området skal gis muligheten til å utvikle seg som en selvstendig bydel – ikke bare som en ytterligere strukket utkant av det allerede langstrakte Grubhei. Derfor blir det sentralt i Brennåsen – i området rundt Brennåsveien 77 – avsatt arealer til fremtidig bydelssenter-utvikling (skole, barnehage, butikk o.l.). I den sammenheng mener vi det kan være av stor betydning for identitetsfølelsen i bydelen at man kan synliggjøre områdets røtter ved å bevare dette gårdsanlegget

9 **Granlund. Svenskv. 129/Coldevins gate 24, Gruben (22/8)**

Hans Davesa (Hans Edvard Davidsen Jordbru f. 1875) kjøpte et stort areal av Grubheia i 1913. Denne eiendommen hørte til Ner-Gruben. H.D. hadde da bodd på Tverraneset.

Han var utdannet møbelsnekker og lagde tidlig flotte møbler på DIOCs snekkerverksted (se Rana-albumet). Han dyrket opp åker frem til Storsanddalen og drev som møbelsnekker og småbruker. Verneobjektene her er våningshus, snekkerverksted, fjøs, lysthus, trær (allé).

Dette er det eneste småbruket igjen på Gruben, og er ganske intakt. Hovedhuset bør vurderes tilbakeført i detaljer og farger.

Gruben som bydel er på mange måter i særstilling i Rana. Bydelen ble bygd ut veldig fort (og relativt tett) i forbindelse med det enorme behovet for mange

boliger raskt, i takt med industrisamfunnets fremvekst. På mange måter er Gruben dermed blitt en nærmest historieløs bydel hvor man har lett for å glemme at det fantes bebyggelse også før etableringene av jernverk og koksverk. I en periode var Gruben stemplet som problemområde på mange felt og har dermed periodevis hatt en svært negativ identitet. Det er derfor kanskje ekstra viktig nettopp i dette området å synliggjøre spor fra en noe annen tid, elementer som kan være med på å bygge opp "røttene" og den positive identitetsfølelsen for beboerne i denne bydelen.

ENKELTBYGG MED TILKNYTNING TIL GÅRDSFRIFT ELLER ANNEN NÆRING, SAMT FRITIDSBEBYGGELSE

10 Monsengården, Selfors (99/401)

Huset er et stasbygg godt synlig fra E6. Den eldste delen ble flyttet fra Yttergården, satt opp av lensmann Johannes Olsen i 1842, og påbygd mot øst i 1862. Det ble videre påbygd mot øst i 1882 av Johannes Olsen og J.A.Monsen. Bygningen er en typisk representant for Rana-låna i sin mest utbygde form, og vitner om bedrestilte bønders materielle kår. Johannes Olsen var både bonde og lensmann.

Monsengården er det eneste som i dag kan vitne om jordbruksdriften som kjennetegnet Selfors før bolig- og bydelsutviklingen i -50 og -60-årene. Utvendig karakter er bevart. Skott som i følge Robert Monsen hørte til denne gården, ble bygd i 1905. I alt hørte 14 bygninger til gården.



Gammelbutikken på Jektstrand

12 Gammelbutikken på Jektstrand, Sørsjona (185/4 -13)

I 1820-årene ble det satt opp en tømring, som i dag utgjør nordre del av gammelbutikken. Jekthandel, senere krambuhandel har vært drevet hele tiden. Benjamin Hansen var mannen som startet dette i 1820-årene. I 1890-årene bygde Jacob Beck på bygningen 50 prosent. Gammelbutikken er senere ikke forandret. Tore Juliussen, Sørsjona har de siste årene ivaretatt gammelbutikken. Han er nå i ferd med formelt å overta bygningen. Tore Juliussen har forøvrig reparert den nærliggende gården og har overtatt Helgelandsbrygga på Myklebostad med tanke på reparasjon og vedlikeholdt av denne.

13 Sjøhus/naust i Engasjyen, Båsmo (132/1, 18, 19) 3 bygninger: en arbeiderbolig (den såkalte Sorsellstua), et naust og et fløtarnaust.

Det største naustet er også bygd som arbeiderbolig i 2 etg. for ansatte ved DIOC. Beliggenheten vitner om at arbeiderne ikke bare levde av den lønn de fikk ved verket, men også måtte livnære seg på annet vis.

a Fløtarnaustet

Andre navn er brukt på bygningen gjennom tidene, bl.a. Engeshåгнаustet. Bygningen ble satt opp i 1910 av Nils og Anton Simonsen. Byggherre var Adolf Antonsen. Historien forteller at «Engeshaugskaran» leide ut loftet og ¼ av første etasje. Fløterne kom bl.a. fra Hemnes og leide hus der, derav navnet fløtarnaustet. De øvrige ¾ av første etasje ble brukt av «Engeshaugskaran» i forbindelse med Lofotfisket. Huset har en uvanlig byggemåte, der røtterne på tømmeret er brukt i bygningens bærende konstruksjon.

b Sorsell-stua

Satt opp før århundreskiftet. Kjernen i huset er tømret. Det ble opprinnelig bygd som bur i dalen, tatt ned, flyttet og satt opp igjen på Ytteren. Dette var en vanlig måte blant arbeidere til å skaffe seg et bosted. Sorsell kom fra Lycksele i Sverige og tok seg arbeid først i gruva på Båsmo og deretter hos DIOC. Eier er Astrid Andal. Hennes datter, Marit Andal, er interessert i reparasjon av stua på antikvarisk grunnlag. Museet v/ Stein Hauahei og Bjørne Endresen skal sammen med Marit Andal befare stua og legge frem en plan for ivaretagelse av den.

c Lillenaustet

Ligger mellom de to sistnevnte byggene. Eier er Astrid Andal. Naustet er knyttet til gården Enge på Ytteren. Marit Andal har utført noe vedlikehold på det. Ved befaring med håndverker fra museet og eier vil vedlikehold på antikvarisk grunnlag bli tatt opp.

Tømmerfløtinga er en viktig del av Ranas historie. Fløtarnaustet er såvidt vi kjenner til det eneste gjenværende i distriktet som står på opprinnelig plass (Rana museums fløtarnaust i Båsmofjæra er flyttet dit fra Ytteren). De tre bygningene utgjør en fin helhet, og fasadene bør fremstå mest mulig i sin opprinnelige form.

14 Umbukta fjellstue (147/2-143)

Regulert til bevaring i plan 352 (2000). Viktig vitnesbyrd om tidligere ferdsel og handel mellom Norge og Sverige. Den opprinnelige fjellstua (pakkhuset), reist i 1873, er nå borte, men vurderes gjenoppbygd. Nåværende hovedbygning er fra 1886, påbygd i 1894, og restaurert i 1993-94. Her var fjellstue og skysstasjon, fra 1918 også tollstasjon, og anlegget ble senteret i den store grensetrafikken.

Nordvestre del av hovedbygningen var bevertningssted for gjester, sørøstre del var privat. Annen etasje hadde en soveromsavdeling for «finere gjester» med betydelig bedre standard enn nordvestre del, som fikk benevnelsen «svenskloftet». Fjøs/låve ble bygd i 1927, og modernisert på 1950-tallet. Stabburet er fra 1920-tallet, likeså naustet. Fisket i innsjøen var både en viktig inntektskilde og del av kostholdet. Gården var i sin tid Ranas største kjøttprodusent. Her lå også tidligere kai for båtruta mellom norsk og svensk side (Umbukta – Umfors).

Umbukta fjellstue

15 Kvernhus i Åenget (98/3)

Dette er ei gårdskvern som er over 200 år gammel. Kverna er nevnt i en oppteignelse fra 1774, i følge Robert Monsen. Det skal visstnok bare finnes to eksemplarer av denne typen i Rana. Den andre står ved Reingardsliåga i Røvassdalen. Eier er Per Edvard Magnussen. Kvernhuset er meget godt eksponert mot E6. Det ble restaurert av Rana Museum for noen år siden, og museet har vedlikeholdsansvaret.

16 Sigurd-brygga på Ytteren (131/2)

(Sigurdnaustet) Tidligere omtalt som Hansen-brygga, deretter Sjønes-brygga og Sigurd-brygga etter siste eier. Sjønes ble gift med Anders Hansens datter. Anders Hansen (Bakken, Sjøbakken) drev handel fra midt i 1870-årene. Fra først på 1890-tallet var Andes Hansen den største handelsmann på Ytteren. Bryggas alder er usikker, men historien forteller at på den tiden det ble drevet

jernmalmgruver nord for Langvatnet, ble stykkjarn skipet ut fra denne brygga. Selv om det er foretatt en rekke endringer med bygningen i løpet av årene, bølgeblikktak (1921–26), nye grunnpilarer i 1952 og utbygg, samt innredet bolig i 2. etasje, er hovedkonstruksjonen og hovedformen den samme. Fra Ytteren-stranda ble det tidlig drevet handel, og folk fra bl.a. Rauvassdalen og Langvatnet hadde naust og kirkebuer der. Hele dette bygningskomplekset er revet, igjen står bare denne brygga.

I 1983 fortalte Sigurd Mikalsen at han begynte å arbeide på brygga som ung gutt. På den tiden kom alt i hundre kilos sekker; mel, salt og sukker. Sirupstønnene var på tre hundre kilo, og det var en kunst å få tønnene til butikken. Etter at sirupen var solgt og tønnene tomme, ble de gitt til folk i bygda. De sagde tønnene over på midten, til bruk som vaskestamper og for å sette sats i.

Verneverdien for bygningen ligger i dens alder, historie, bruksområde og sosiale tilknytning.

Sigurd-brygga er et minnesmerke over den livlige handelstrafikken som foregikk på Ytteren fra slutten av 1700-tallet. Bygningen representerer samtidig handelsfolks oppfatning av måten å bygge slike brygger på. Brygga eies i dag av Rana Zoologiske Forening, Norsk Ornitologisk Forening, avd. Rana, og Rana Kystlag.

17 Årestue, Brennbergli (165/1)

Gården er kjent fra 1615 med ødegårdsmann Jon Brendberg som bruker. Nedre Brennberg er brukt som samlenavn for alle Brennberggårdene. Sagnet antyder at det har vært bosetting her lenge før ødegårdsmannen Jon Brendberg kom.

Årestua (laftet eldhus og "masstu") på gården ble i 1923 registrert/oppmålt av Foreningen til Norske Fortidsminnemerkeres Bevaring, og i 1945 foretok konservator Per Gjæder og Hilmar Stigum fra Norsk Folkemuseum oppmåling av bygningene. Da SEFRAK (Sekretariatet for registrering og bevaring av faste kulturminner i Norge) gjorde registrering/oppmåling av eiendommen i 1982, var badstua som ble oppmålt og fotografert i 1945 allerede ramlet sammen (ruin). Av de gamle bygningene på gården står fire bygninger igjen; årestua, våningshus (yngste del mot vest), kjeller av gråstein med laft over (utvendig kledning av tømmermannspanel) og do (sist flyttet nærmere fjøset).

Årstallet 1746 er skåret inn i sørveggen og 1782 i nordveggen på årestua.

Eventuelle ytterligere aldersvurderinger av bygningen gjort i 1923 eller 1945 er ikke kjent, da rapportmateriale ikke foreligger. Hvis dette skal avklares nærmere, er en gjennomgang av arkivene til Fortidsminneforeningen og Norsk folkemuseum nødvendig.

Årestua er kjent som Ranas eldste bygning.

Ny driftsbygning ble satt opp på gården i 1947. Eiendommen er nå overtatt av Trond Fredrik Hofstad. Han ønsker å sikre/vedlikeholde bygningene.

Overdragelsen fra de siste eiere, Torleif og Per Brennbergli, er godkjent av MPR-styret mot at T. F. Hofstad driver brukets 1245 dekar skog på en forsvarlig måte. Gården ble fraflyttet i 1985, og fraflytningsbidrag ble gitt. Gården er strømløs.

18 Gammelbutikken på Storforshei (87/230)

Den eldste del av bygningen ble flyttet fra Nerheia. På Nerheia sto brukene Innigarden og Utigarden. Bygningene på disse to brukene ble revet da DIOC i 1902 startet med å føre opp store betongbygg (prosessbyggninger) på Storforshei.

Her åpnet firma L. A. Meyer en filial i 1901. L. A. Meyer hadde også et bakeri på stedet. Meyer hadde sikret seg en omfattende samarbeidsavtale med DIOC-ledelsen om leveranser til arbeiderne. Vareprisen var godkjent av DIOC, som garanterte full dekning på all kreditthandel – med unntak for vingjeld.

William Jacobsen fra Steigen ble betjent på Storforshei-filialen. Kona var fra gården Rødfjell i Dunderlandsdalen. Gjennom filialen gikk ikke bare handelen med arbeiderne, men også den gamle byttehandelen med bøndene.

Huset ble utvidet mot øst i 1918. Her ble det lager i første etasje og husvære for William Jacobsens familie i andre. I 1938-39 ble butikkdelen noe ombygd. Taket ble løftet, slik at det ble plass til leiligheter ovenpå. Fra 1932 drev William Jacobsen butikken i egen regi. Fram til 1965 tjente bygget som butikk, posthus og en tid også som telegraf.

Håkon Jacobsen, sønnen til William, fortsatte butikkdrifta etter faren. I Jacobsen-butikken samla folk seg fra hele dalen. Også utenom åpningstida kunne folk komme, gjerne langveis fra, og handle inn mat og utstyr og andre nødvendige varer.

Bygget består av tømring og røysplank (vertikalt stående plank).

Bygningene med tilstøtende hage utgjør et lite kulturareal på Storforshei omgitt av moderne arkitektur, og er et viktig spor etter det aktive gruvesamfunnet på Storforshei. Vernet omfatter butikk, uthus og hage.

Butikken på Storforshei

19 Båtskott på Sør-Dunderland (68/1)

På sørsiden av elva har det fra 1760-årene vært tre gårder; Innigården, Midtigården og Lian. I dette båtskottet på Midtigården har den kjente Per Olaus Pedersen bygd

prammer og spissbåter, og det er trolig satt opp av ham. Byggemåten defineres som sperreverk, grana og dens røtter utgjør konstruksjonen. Dette er ikke noe stort båtskott (ca. 6-7 meter x 4-5 meter), satt opp angivelig for bygging av mindre båter.

P. O. Pedersen hadde trefot som han selv hadde laget. Han var en stor, kraftig mann, kjent for sin styrke og energi. Han har mange etterkommere i Rana. I gamle dager var det betydelig behov for prammer og spissbåter på Ranelva., og båter ble også fraktet helt til Ranfjorden. Det var også andre avsetningsmuligheter for slike båter. Det kan tyde på at Per Olaus Pedersen har spesialisert seg på dette. En slik pram står inne i båtskottet. Her får vi et glimt av en næring vi ellers har få minner fra i Rana.

Hallgeir (Pedersen) Søndre er eier av båtskottet.

20 Sluskstua på Aure (93/3)

Satt opp av svensken Lars Arvidson i 1890-årene, og brukt av «slusken» under bygging av DIOCs jernbane i tiden 1902 –1904, i følge informanten Ole Sandhei. Det var to forutgående eiere før Lars Kristian Larsen kjøpte stua i 1904. (Stua skal være tømret på Kjelen, selv om første eier ikke hadde noen tilknytning til denne gården.)

Lars Kristian Larsen var fra Kjelen og bodde i Ørtfjellet da han kjøpte dette huset. På Aure vokste det opp to gutter, Hans og Nils. De tok etternavnet Aure og utmerket seg som gode skiløpere. De ble kjent som Aure-guttene. (De hadde ei søster, som tok seg huspost i Trondheim i ung alder. Hun falt ut av vinduet i gården og slo seg i hjel.)

Gunnar Sandhei er sønn til Nils Aure, og har vedlikeholdt sluskstua over lang tid. De har valgt å beholde huset umalt, slik skikken var på den tiden det ble satt opp. Sluskstua på Aure er beholdt som opprinnelig, og utgjør en verdifull dokumentasjon av husvære for slusken som bygde jernbanen fra Gullsmedvik til Storforshei. Jernbaneslusken var godt synlig i flere perioder i Ranas historie, men det er tatt vare på lite minner etter dem.

22 Bolna stasjon med vokterboliger (147/8)

Bolna stasjon ble åpnet 10.12.1947 og er fortsatt betjent, med stopp for alle persontog. Ekspedisjonsbygningen er av samme type som bl.a. Grønnfjelldal og Krokstrand. En vannfyllingsstender fra dampperioden står ennå, mens en linjebru nylig er revet (-98). Like nord for stasjonen ligger tre vokterboliger på rad og rekke, som med sine uthus har beholdt tilnærmet opprinnelig utseende utvendig. To av boligene er i bruk som foreningshytter, den tredje er fremdeles i NSBs eie. Husene er av en standardtype utviklet av a/s Norsk Trekonstruksjon for denne banestrekningen. Typen finnes bl.a. også ved Dunderland og Stødi. Sammen med stasjonens bygninger og anlegg ellers utgjør de et interessant jernbanemiljø ved det som i dag er Nordlandsbanens høyestliggende stasjon, 549,6 meter over havet. Bolna lå på tregrensen under anleggstiden, men stasjonsområdet er nå grodd til med lauvskog. Stasjonen med vokterboligene er et minne fra jernbanedriftens tidligste år over Saltfjellet, og er tatt med i forslag til "Nasjonal verneplan for kulturminner i jernbanen".

BYNÆRE BOLIGHUS



Prestegården

23 Prestegården, Mo. (20/360) (*)

Byggeår 1867, med visse senere mindre endringer. Dette gjelder spesielt den påbygde verandaen.

Prestegården må ses i sammenheng med byggingen av Mo kirke i 1724, og Stenneset som prestebolig fra 1780 til det endelig ble besluttet å bygge en sentralt, ved kirken. Stenneset ble etterhvert uegnet som prestebolig pga. kommunikasjonsforholdene i det gamle Rana, med bruk av båt over Ranfjorden til og fra kirken i all slags vær, noe prestene utover 1800-tallet ikke lenger fant særlig praktisk. Sognepresten inntok tidligere en meget sentral plass i lokalsamfunnet. Mange av de ideer og impulser de brakte med seg, ble fanget opp av lokalbefolkningen, som regel i noe tilpasset form.

Den gamle prestegårdsbygningen, en senempirebygning, var ganske sikkert inspirator både for det våningshuset skipper Nilsen på Selfors satte opp, og for bolighuset/handelshuset på Sjøbakken, Ytteren. Bygningen er en tidstypisk representant for embetsfamiliens byggeskikk i 1860-årene, og på midten av 1980-årene var det fortsatt bevart en rekke detaljer som listverk, vindustyper m.v. fra byggeperioden. Ved siste restaurering/vedlikehold i 1988 ble bl.a. bygging av en handicaprampe vurdert av både fylkeskonservator og riksantikvaren.

Det har vært på tale igjen å ta bygningen i bruk som prestebolig (nå kontorer/barnehage/div). Hvis dette blir fulgt opp, anbefales at fylkeskonservator får snarlig tilgang til eldre fasadefotografier av presteboligen (bl.a. fra 1870 tatt av Ole Tobias Olsen), bygningens historie og kopier av saksmateriale som befinner seg i mapper i Rana Museum.

27 Klokkegården, Mo (20/18-191)

Utskilt fra Mo i 1870 til Jacob Coldevin, som tillegg til Revelen. J. Coldevin solgte videre til Staten i 1899. Ved århundreskiftet bygde Theodor Julius Anderssen Scheflo fra Stod i Trøndelag (f. 1863) og hustru Anna Bjørnsen fra Strinda (f. 1869) huset, som gikk under navnet Revelen Planteskole. Scheflo drev planteskole, var formann i Mo venstreforening, ei kort tid 1903 redaktør i bl.a. «Ranværingen», og dessuten formann i Mo mållag, som ble dannet i 1908. Fogd Ulshagen, som markerte seg under streiken i Vikaskjæringa, hadde kontor og bodde trolig i huset. Klokkegården var lasarett (under krigen) i 1940.

Klokke Jacobsen kjøpte huset etter Scheflo. Lærer Einar Jacobsen, sønn av klokkeren, bodde i huset til i 1960-årene.

Lillian og Erland Erlandsen eier nå bygningen. De har tilbakeført huset etter antikvariske prinsipper.

Det antydes at huset er levert av Spillum Dampsag og Høvleri, Namsos. Dette kan ikke bekreftes med hundre prosent sikkerhet på nåværende tidspunkt. Manuelle arkiv må gås gjennom i Namsos. Fra Spillum Dampsag og Høvleri bekreftes det at en Scheflo var kontorist der i 1884, og at huset på Sagbakken ligner mye på hus som bedriftens tegner, hr. Skaugseth, tegnet på denne tiden.

Huset er i sveitserstil.



Valla-bygget

28 Vallagården, Petter Dass' gt. 1, Mo (20/19-411)

Tønder Valla, Valla i Hemnes, fikk idéen om å bygge en leiegård på Mo, også med tanke på bolig for barna. Han fikk festekontrakt på Mo prestegårds grunn (Staten). Kornelius Karlsen, som drev trevarefabrikken Heim på Moheia, tegnet huset gratis mot å få levere vinduene og dørene. Trolig kan det nyoppsatte Samvirkelaget (1934) med valmet tak, ha påvirket valget av takkonstruksjon på Vallagården. Byggmester Trygve Jacobsen, Nesna, fikk kontrakten med oppføring av huset. Underveis hadde Odin og Oskar Andersen gjort alt murarbeidet.

Huset sto ferdig den 1.12. 1940. Tyskerne hadde da allerede okkupert huset den 10. Oktober 1940. De endret en del innvendig det ble brukt til forskjellige slags kontorer, bl.a. tegnekontor og «Frontbokhandel», og lager i kjelleren. (I de siste krigsårene bodde det 23 telefondamer i huset. De var kodespesialister og hadde sitt arbeid i to bunkere oppe på Langmoheia. De hadde det svært strengt og måtte lystre nøye, fikk f. eks. ikke bruke så mye koks som de ville. Det ble strødd et hvitt pulver på koksungene i kjelleren, slik at det syntes hvis noe ble tatt. Dette var for å spare på koksen.)

Etter krigen startet Jensine og Arne Valla (Valla & Co) med bygningsartikler og kjøkkenutstyr i første etasje og frukt og blomster i kjelleren. Men fra 1947 drev de A/S Mo Elektriske Byrå, sammen med Terje Jacobsen. Da var 4 familier leietakere i den øvre del av huset; fam. Henry Hillestad, fam. Bjarne Bjerkmo, fam. Otto Aasgård og fam. Janby. Eiendommen ble delt i 1949. Uthuset ble endret i 1950, loftet innredet i 1953, balkong bygd i 1961. I 1991 ble det satt inn termopanvinduer i huset.

Historien om Vallagården, om leietakere og forretningsdrivere er detaljert beskrevet av Karen Valla Hermansen i et eget hefte om gården.

29 **Wilhelmshøy, Fangelveien 13, Åga (18/4)**

Flerbolighus i 3 etasjer. Denne bygningen har en lang og betydelig historie. På Skonseng ble «Skonsengheia» utskilt da Iver (Johansen) Thommassen fra Foldereid, Namdalen (f. 1852) og hustru Gjertrud Marie (f. 1839) i 1899 fikk skjøte på dette området for 2500 kroner. Ekteparet hadde vært i Minnesota, USA, og kalte seg delvis Thompson. Begge barna deres var født i USA, henholdsvis i 1888 og 1891. Iver bygde et bakeri og ei stor stue nærmere skogen. Han var naturlege og solgte medisin. Huset han bygde, er tydelig amerikansk stilpreget. Skredderen Sten Berg fikk skjøte for 6000 kroner i 1902, og drev manufakturhandel i bygningen i anleggsperioden for DIOCs jernbane fra Gullsmedvik til Storforshei. Men Sten Berg gikk konkurs, og i 1904-05 kjøpte (barna til) den tyskfødte bergingeniøren Friedrich Schütz plassen og bygningene for 10 500 kroner. Fr. Schütz var en kjent person i sin tid. Han arbeidet for den svenske gründeren og industrimannen, konsul Nils Persson, Helsingborg. Da konsul Persson kjøpte kobberverket i Kåfjord, Alta i 1896 med anlegg og bergrettigheter, ble Fr. Schütz ansatt som plassjef/direktør. (Da riving av verket i Kåfjord kom i gang, ble det funnet så mye kobber under gulvet i smeltehytten at salget av dette kobberet dekket kjøpesummen av hele verket.)

Det er litt usikkert når bygget ble solgt, demontert og satt opp igjen på Wilhelmshøy i Åga, men det var i sammenheng med gruvedrift i Mofjellet. Det er mulig dette skjedde engang i tidsrommet 1909-13 i Egeberg-Krefting perioden, og at bergingeniør Fr. Schütz da solgte bygget til bergverksgründere i Mofjellet. I 1906 ble alle Ranens Bly- og Sølvverks gruver, bergrettigheter og eiendommer overtatt av grosserer Einar W. Egeberg og ingeniørmajor Peder Krefting. Det ble ført opp et oppredningsverk i Åga og to kraftstasjoner i Andfiskå. Kraftverket i Holmfossen ble bygd for elektrisk smelting av sinkblende til metallisk sink. Da verdenskrigen brøt ut i 1914, ble alt stanset.

I 1909 ble «Skonsengheia» forpaktet av John Andreas Jenssa (1848 - 1937). Det heter at J. A. Jenssa bygde hus på eiendommen i 1913-14. Dette taler for at bygningen ble flyttet til Åga engang i perioden 1909-13.

Bergingeniør F. Schütz skal ha vært fra Kassel, Hessen. Her ligger slottet Wilhelmshöhe. I Åga er navnet så blitt fornorsket til Wilhelmshøy. Dette indikerer at Fr. Schütz kan ha bidratt til navnet da bygningen ble flyttet til Åga i ovennevnte periode. I 1916-17 var Ludvig Stokland betjent hos L. A. Meyer. Han tok et fotografi av huset og betegner det som "Direktørgaarden, Andfiskaa". På dette tidspunktet er taktekket skifer.

Bergverkselskapet Nord-Norge A/S startet opp med ny gruvedrift i Mofjellet i 1928. Bygningen ble i denne perioden avdelt som leiligheter for selskapets funksjonærer med familier.

Wilhelmshøy

- 30 Skaarheia, Ytteren, Skårveien 18 (131/904) (tidligere Solhei)**
Lærer, ordfører og stortingsmann Johannes Johannesen Skaar fra Eidfjord, Hardanger, bygde våningshuset i 1901, og de andre husene kom like etter; d.v.s. et lite fjøs, et uthus og et «kokkhus»/bitte lite bryggerhus. I det ytre er tunet et småbrukertun, bortsett fra at våningshuset er et større og finere bygg. Johannes Skaars datter, Alfild Skaar Gundersen, som var siste eier, var lærer og kommunalpolitiker, og første kvinnelige kommunestyrerepresentant i Nord-Rana. Hele eiendommen utgjør 5 mål. Den er et eksempel på - med utgangspunkt i våningshuset - boliger for forholdsvis velstående og fremstående innbyggere i Rana, men med litt bonde drift i mindre skala som binæring. Eiendommen ble gitt kommunen som gave fra Alfild Skaar Gundersen. Senere ble den tilbakeført til arvingene, og er nå solgt.

Anlegget viser et tidstypisk trekk ved datidens liv; nemlig at det var vanlig (og ofte

nødvendig) også for folk i nokså fremstående posisjoner og offentlige stillinger å drive litt "bondedrift" som matauk og tilleggsnæring. Det skiller seg hovedsakelig fra vanlige småbruk fra samme tid, bare ved at hovedhuset er større og mer fremtredende og påkostet.

31 **Lars Meyers gt. 33, Mo (20/558)**

Enestående anlegg som er intakt med bolig, skott og fjøs. Eier opplyser at dette var det første huset som ble satt opp på Moheia, i 1902. Det startet med at en bygning (tømring) ble demontert på Sagbakken og satt opp på Moheia. Engang i perioden 1905-1910 ble huset utvidet med bindingsverk mot vest. Våningshuset er siden den gang uforandret. Det har vært to leiligheter i huset. Det var Nikoline Tanke Hansen (lærerinne) og Aksel Hansen (skipper på isbryter på Ranfjorden) som sto bak byggingen. Dette var kjente personer i datidens Mo. Nikoline stammet fra en av tre danske brødre som kom til Norge på 1600-tallet. Aksel var sønnen til den kjente jordmor Hansen i Toraneset. Nåværende eier, Per Tanke Hansen, er sønn til Nikoline og Aksel. Kona til Per, Anne Tanke Hansen, er født Røssvoll. Deres sønn, Terje Hansen, er arving til eiendommen.

Det er en ca. 1 meter bred gråsteinsmur under bygningen og en ca. 1,80 meter dyp matkjeller under kjøkkenet (luke). På taket er det stein som er støpt i Mobekken av mureren Ansus som bodde i Toraneset (Ansus-stein). Eier opplyser at det er 22 vinduer i våningshuset som bør skiftes. Syllstokkene er råtne p.g.a. vannproblemer på tomte.

Skottet er satt opp i 1902-1903. Denne tidfesting er gjort ut fra at det er funnet samme type materiale i skottet som i våningshuset. Skottet er originalt, ingen endring har funnet sted. Den tredje bygningen, fjøset, er innredet med utedo mot nord satt opp like etterpå. Fjøset er neppe oppsatt senere enn 1910. Syllstokkene under begge disse bygningene er ødelagt p.g.a. overflatevann som renner inn på tomte.

Det har i perioder bodd kjente personer i dette huset (leilighet nr. 2), bl.a. dr. Lind, Sverre Meyer, Marie på Telegrafan og pastor Bråten. Inngangen til andre etasje er på hjørnet.

Disse tre bygningene er særdeles verneverdige, og må tas vare på etter antikvarisk prinsipp. Bygningene er originale, ligger i byen og er sterkt eksponert. Det bør snarest utarbeides en reparasjons- og vedlikeholdsplan for bygningene. Vurdering av vannproblemene (overflatevann) på tomte anbefales for ev. utbedring.

BYGG SOM HAR HATT VIKTIGE SAMFUNNSFUNKSJONER ELLER SPESIELL HISTORISK BETYDNING ELLER PERSONHISTORIE

33 **Meyergården, Mo. (20/32)**

Gammel del bygd i 1888, innflyttet i 1891, tegnet av arkitekt Ebbel i Trondheim. Tilbygg/påbygging fra 1948.

Bygningen er en tidlig representant for jugendstilen, men har også flere sveitserstiltrekk. Den ble en inspirator for mange senere hus i Mo, både større og mindre. Bårstua (borgstua) ble revet på grunn av brannfare, utedo (herskapsprivet) og stabbur er bevart (men flyttet fra opprinnelig plassering).

Meyergården er en viktig del av byhistorien og viser firmaet Meyers betydning for Ranasamfunnet. Den er også det eldste gjenværende hotellet i Mo.

Meyerfamilien – og dermed Meyergården – har hatt en svært sentral funksjon og betydning for utviklingen av Mo og Ranasamfunnet. Gammelbygget inngår i dagens hotellanlegg og er et viktig element i dets profilering utad.

Mo kirke ca. 1870

35 Mo kirke (20/19-157)

Høsten 1723 var kirka opptømret og hadde fått bordtak. Den første gudstjenesten ble holdt allerede 6. januar (helligtrekongersdag) 1724. Sommeren 1726 var den imidlertid helt ferdig, med rødt pannesteinstak og tjærebredd bordkledning. Historien om Mo kirke omfatter ikke minst de forutgående bestrebelsene og utspill fra nord-ranværingene om å få bygd kirke på Mo. Sognepresten i Alstahaug prestegjeld, som Mo den gang tilhørte, dikterpresten Petter Dass (1647-1707), var sterkt imot, og kalte ideen "vindmageri". Men etter hans død ble kirka reist, med allmuens arbeidsinnsats og en del penger fra Misjonsfondet (Thomas von Westen). Fondet, som var opprettet i 1715, fikk eiendomsretten til en rekke kirker i Finnmark, Troms og Nordland, med plikt til å holde dem i stand. Det fikk sine inntekter fra kirketienden og kirkegods. Men Misjonsfondet vedlikeholdt ikke Mo kirke, og den forfalt. I 1727 ble det foretatt inspeksjon og oppmåling av bl.a. Mo kirke av Anders Dass. En lignende inspeksjon ble gjort i 1770-årene. Kirka ble revet ned etter 1800 og bygd opp igjen etter samme mål som tidligere. En lokalhistoriker har gjort egne oppmålinger av Mo kirke, jevnført disse med dem fra 1727, og finner samsvar mellom de to. Da Iver Ancher Heltzen kom som kapellan til Mo i 1811, var kirka i dårlig forfatning. Han så klart urettferdigheten med at Misjonsfondet nøyte inntekten (tiende), og vanskjøttet vedlikeholdet. Heltzens argumentasjoner overfor den norske statsministeren i Stockholm utløste nok stortingsvedtaket om lov av 1821

om salg av kirkene. Mo menighet kjøpte da kirka i 1824 og fikk skjøte i 1827. Kirka ble reparert og påbygd til 660 sitteplasser. Den fikk høyere og brattere tak og tårn som i dag. Ombyggingen ble utført av Ole Larsen fra Brennåsen. I 1860 måtte Mo kirke igjen utvides. Den var rødmalt til utpå 1900-årene. Bl. a. malte Ole Fagerdal Mo kirke.



Interiør fra Mo kirke

36 Jernverksmessa, Mo (20/65-682)

Bygd av tyskerne ca. 1942 som tilholdssted for høyere tyske offiserer i Rana. Bygningen var den gang kjent og omtalt som **kasino** (på tysk brukes dette ordet som betegnelse for spisested/kantine for offiserer). Det finnes ingen sikre beretninger om bygningen og de som brukte stedet under krigen. Bygget har et Sydtyisk-Østerriksk stilpreg. Tømmeret til bygget ble først bearbeidet og tilskåret nede på Gjedes jorde i Toraneset og deretter montert oppe på byggeplassen.

Bygningen må ses i sammenheng med den betydelige tyske tilstedeværelse i Rana i tiden 1940 -45. Rana var et viktig sted med innretninger og bygninger ført opp av okkupantene. Opptil 7000 tyskere holdt til her under krigen.

Etter krigen kjøpte A/S Norsk Jernverk bygget, som deretter ble kjent som Jernverksmessa. Her ble anleggsledere og ingeniører bospist. De bodde i bygget den første tiden. Snart ble bygningen nyttet som messe og representasjonssted for A/S Norsk Jernverk. Kongelige og andre prominente personer på Mo-besøk bodde

og overnattet på Jernverksmessa.

I dag drives den i privat regi, med overnatting og utleie i ulike sammenheng. Bygningen står som den opprinnelig ble oppført.

37 Nordmohøgda 5, Mo (20/18-278)

Tidligere NSBs distriktskontor, nå heimevernshus. Bygningen ble i sin opprinnelige form opptømt i Nergården i Fagerlia i 1922 av tømrmester Elling Ellingsen fra Steinbekkhaugen, som våningshus og uthus for en jordskiftedommer. Fra 1942 ble huset brukt som anleggskontor for Nordlandsbanen, og skal ha vært det første regionkontoret for denne banestrekningen. I denne perioden ble det forlenget ca. 8 meter (sperreverk og "svensk-lemmer"), samtidig som takflaten på den ene langsiden fikk en bred pultark. Det ble overtatt av forsvaret i 1972, og har siden vært brukt som HV-hus. I løpet av denne tiden er vinduene blitt skiftet ut, til rammer med termopanglass med samme inndeling, men noe grovere dimensjon i sprosseverket enn originalene (karmene skal være de originale). Også panelet på sør- og vestveggen er skiftet ut med materialer med tilnærmet samme dimensjon. Taket har eldre (muligens tysk) skifertekking lagt i rutemønster. Bygningen er en spesiell kombinasjon av sen, forenklet sveitserstil, tradisjonell lokal byggeskikk (bl. a. knegolv-vinduer i loftsetasjen) og eksil-tysk tilpasnings-arkitektur. Forsvaret har solgt bygget med en tinglyst, streng bevaringsklausul i 1999.

38 Gammelskolen på Skonseng (50/4)

Skonseng hadde fra 1870-årene hatt stasjonær skole på Leirbekkheia. I 1920 tilbød lærer Jacob Thode Jakobsen kommunen gratis skoletomt og lekeplass av sin eiendom på Lappheia. I 1921 benyttet skolestyret seg av tilbudet, og bygde skole med to klasserom og lærerværelse. I 50 år var den i bruk som skole for Skonseng. En del av materialene til skolen ble levert av statens sagbruk, Revelen Sagbruk og Høvleri. For kr. 54,- fikk skolen materialer i dimensjon $\frac{3}{4}$ x 3 tommer x 3000 fot (En kilometer tilsammen).

Skonseng Ungdomslag kjøpte i 1985 den gamle skolen, som da var kommet i privat eie etter at en ny skole var bygd i 1953. Restaureringen som laget har utført, har hatt som målsetting å gjenskape bygningen slik den opprinnelig var. Huset brukes i dag til foreningshus og utleie.

40 Skistua (23/13)

Den første skistua sto ferdig i 1903, men bare etter et par års bruk ble det klart at den var for liten, og i september 1907 var tilbygget mot øst ferdig. Med mange besøkende ble det snart klart at bygget burde vært større, men enda i 1920 var det for tidlig å tenke på utvidelse. Ny planer ble påbegynt i 1924, men den nye skistua sto ikke ferdig før i 1931. Det forutgående bygget var da demontert i sin helhet. Noe av de gamle materialene ble gjenbrukt sammen med helt nytt tømmer. Mange mennesker i Rana, særlig personer innen «Skistuas Venner», som hadde innflytelse og forbindelser, satte seg i sving for å skaffe penger til nedbetaling av gjeld. I 1933 ble problemet løst, da sorenskriver Anton Getz gav 1000 kroner til Mo Skilag for nedbetaling av lån og fordringer. Summen utgjorde vel halvparten av skistuas kostnad.

Skistua hadde vært samlingssted for flere generasjoner turfolk i Rana. Men i 1960-årene startet bilholdet for fullt, og dette endret folks turvaner. Turene til skistua avtok sterkt, og i 1974 befant skistua seg i svært dårlig forfatning. En liten, men sterk kjerne av skistuas venner har gjort en betydelig innsats for bevaring av den.

De har reparert og vedlikeholdt bygningen – og holdt oppe tradisjonen med fortsatt bruk av skistua.

Bidragstere ved ombygging av Skistua ca. 1930

- 41 **Enge bedehus, Båsmo (132/18-22)**
Oppført etter århundreskiftet av Statskirken og Frikirken i fellesskap, altså på dugnad. Bygd av plank/tømring? Det fikk tak over ytterdør og altan i 1992. I 1947 ønsket Frikirken et eget lokale og rettet spørsmål til Enge bedehus om overtagelse. Dette ble avvist; bedehuset skulle fortsette som før. Helgeland Indremisjon har også hatt tilhold her. Bedehuset er nå overtatt av læstadianerne. Det vurderes som en stor fordel for husets historiefortellende egenskaper at det hele tiden har beholdt sin funksjon som bedehus eller tilsvarende.
- 42 **Anna Rebekka Hofstads (Svarta Bjørns) barndomshjem, Brattland, Utskarpen (168/2)**
Gården ble ryddet på 1600-tallet, og hadde mange eiere og brukere inntil Morten Hofstad (1847-1929) fra Offersøy i Tjøtta fikk skjøte i 1890. Morten Hofstad flyttet inn i våningshuset som fortsatt står, men som ikke lenger er i bruk. Kona, Maren Kristine Pedersdatter (1851-1916) var fra Offersøya. Ekteparet fikk 7 barn, alle født på Offersøya. Anna Rebekka (1878-1900) var bare tre år da familien flyttet til Brattland. Hun gikk på skole i Utskarpen. Anna Rebekka ble anleggskokke, og er sannsynligvis identisk med den legendariske rallarkokke på Ofot-banen, Svarta Bjørn. Hun døde ung og er gravlagt på Vassijaure kirkegård ved Torne Träsk. Der fins en grav med et trekors der det står "Anna från Norge", som kan hende er hennes. Svarta Bjørn er i dag en legende i malmbyen Narvik, der hun blir feiret på Vinterfestuka hvert år. Historien om "Svarta Bjørn" er godt kjent i store deler av Nordland (og Sverige), men det er lite kjent at hun vokste opp i Rana og gikk på skole i Utskarpen. Vi ser det som spennende at også Rana kan gjøre krav på sin

lille flik av legenden Svarta Bjørn. Hun representerer også en viktig del av kvinnehistorien med utarbeidende kvinner i forbindelse med anlegg og gruvedrift.

HELHETLIGE OMRÅDER

43 Arbeiderboliger, Båsmo.

Tre boliger bygget av arbeidere ved Båsmo Gruver 1908-1912 vitner om gruvedriften på stedet og arbeidernes boforhold.

Det er viktig å ta vare på kulturminner fra dem som utførte arbeidet i gruvesamfunnet Rana. Bygningene bør bevares på en slik måte at både materialbruk, detaljer og volum vises. Opprinnelig var 5 arbeiderboliger pluss "Sofie Berg-huset" med i verneplanforslaget (og i verneplanen fra 1985), men to av boligene og Sofie Berg-huset er så endret at de nå er tatt ut.

a Hagabakken 3 (133/87) (tidl. Ånesvn.11)

Et lite hus, kledd med hvit eternitt. Familien Refseth bodde i dette huset. De flyttet til Sauda. En sønn var angivelig stortingsmann på -60-70 tallet. Familien Fagermo overtok huset etter at familien Refseth flyttet.

b Hagabakken 5 (133/419) (tidl. Ånesvn. 5)

Bygd 1901 -02. Marselius Lornsen, som arbeidet i Båsmogruva, og kona Åsta (f. 1893) bodde i dette huset. Åsta var tante til Rolf Jakobsen (f. 1926 i Hagabakken 5), som nå bor i Ånesveien 27.

c Ånesveien 3 (133/5-4) (tidl. Ånesvn 7)

Bygd 1910 -11. Det røde huset har beholdt sitt opprinnelige preg, med originale vinduer og kledning. Bernt Ottesen, som kom fra vestlandet, bygde huset. Han arbeidet i Båsmogruva. Bernts datter Karen, som ble gift med Per Ånes, bodde senere i dette huset. Mor til Rolf Jakobsen (se ovenfor) var datter av Bernt Ottesen. Faren til Rolv kom fra Lofoten.

44 Strandgataområdet, Mo

Regulert til bevaring (plan 265, vedtatt 1991).

Lars Meyers gt. 1 (20/30) Murbræckhuset

Lars Meyers gt. 3 (20/65 – 123) Trønsdal Fargehandel

Strandgt. 8 (20/554) Kunstnerhuset (har vært folkeskole, kommunehus, museum, og tilhører nå Ranen Husflidslag).

Strandgt. 13 (20/65-219) Mo Krist. Ungdomsforenings hus

Strandgt. 15 (20/687) Brattlandhuset

Strandgt. 17 (20/454) Sjule-huset

I dette området er det fremdeles såpass mye igjen av det opprinnelige, at man får et godt inntrykk av den gamle bybebyggelsen. Bygningene utgjør samlet et miljø hvor vi kan se både datidens forretningsbygg, boliger, verksted/småindustri og hvordan disse ofte var samlokalisert.

46 Moholmen, Mo (20/45 -1601, 1602, 1596, 56, 57, 63, 67, 69, 1599, 1598, 75, 77, 1600, 79, 83, 1597, 74, 89, 1604, 90, 91 + 20/69 - 86, 87 + 20/253)

Tidlige byboliger og kirkebuer med Meyers butikk (Tårnbygget) og Bakeribygget. Området ble regulert til bevaring i plan 260 og 274 fra 1986, -90 og -94. En egen

"verneplan" for Moholmen ble utarbeidet i 1990 i regi av Rana museum. Denne gir en god beskrivelse av Moholmens historie og fremvekst.



En tåkefylt stund i Moholmen

ANDRE KONSTRUKSJONER OG ANLEGG

- 49 **Festningsanlegg Stiauren/Koven, Sørsjona (184/3)**
Ett av Ranas få festningsanlegg fra 2. verdenskrig. Området er beskrevet i årbok for Rana 1995 (Sør-Sjona og Utskarpen i krig og fred, Stützpunkt Sjona og kystbatteriet Purkneset). I umiddelbar nærhet ligger et turistanlegg (campinghytter) og Gammelbutikken på Jektstrand som inngår i verneplanen. Slik skulle det ligge godt til rette for å gjøre anlegget kjent for flere.
- 50 **Grensemerke på Sagbakken (20/79)**
Gammelt grensemerke mellom tidligere Nord-Rana og Mo kommuner. Grensemerket står slik til at det lett burde kunne innpasses som en del av omgivelsene til Sagbakken idrettsanlegg og være tilgjengelig for mange. Minner om tiden før kommunesammenslåingen i 1964 (informasjonstavle med kort historikk kunne vært ønskelig).
- 52 **Steinbru i Utskarpen, Røli (Rødlielv) bru**
Steinhvelvbru med spenn på 17,5 meter, bygd 1911 som ledd i forbindelsen mellom Mo og bygdene på nordsiden av Ranfjorden, og trafikkert til 1950. Brua

ble lettere restaurert på 1970-tallet. Det finnes foto fra bygging av den og
veganlegget.

I dag brukes den som raste- og fiskeplass.

Røli bru er med i vegvesenets forslag til nasjonal verneplan for vegrelaterte
kulturminner.



Røli bru 2001

- 53 Steinbru Altermarkveien, Grøvabrua (Grøvabekken bru)**
Bygd 1862, 15 meter lang, og 5,5 meter høy på det meste. Den er en av fylkets
mest særegne bruer, med murt brukonstruksjon, solid mur med gjennomløp i

underkant, der ei kløft i fjellet er utnyttet for å la elva passere. Jernbeslag er festet i steinene for utvendige stolper til rekkverk. Noen bokstaver og årstallet 1862 er hogd inn i en av de nederste steinene.

Brua var viktig for skog- og gruvedriften, men er i senere år kun brukt av tømmermaskiner. Vekten av disse har medført at den er i ferd med å presses ut på midten.

Grøvabrua er med i vegvesenets forslag til nasjonal verneplan for vegrelaterte kulturminner.

54 Lensmanns-steinen, Røssvoll

Opprinnelig en del av fjellhammeren nær ferjestedet på den gamle bygdevegen gjennom Rana. Den har følgende inskrift: Veiingeniør Christie, veioppsynsmann Tiedemann og lensmann Olsen 1864.

Steinen ble nok satt opp som et monument over fullførelsen av vegen gjennom bygda fram til Storrøssvoll. Bru over elva ble bygd i 1917, sprengt i 1940 og gjenoppbygd mellom -42 og -45. På 1990-tallet ble den flyttet bort til rastekområdet ved Røssvoll kapell, i kanten av den gamle bygdevegen.

Lensmanns-steinen er med i vegvesenets forslag til nasjonal verneplan for vegrelaterte kulturminner.

55 Skjerpergravstein og Hasselbomsteinen på Mo kirkegård

Gravsteinen etter skjerper Henrik Jensa på Mo kirkegård er vernet ved et formannskapsvedtak 6. januar 1987. Den skal være den eneste gravstein i Norge der yrkestittelen skjerper inngår. Formannskapsvedtaket er nok relativt lite kjent, men at gravsteinen tas med i verneplanen, vil styrke vernet.

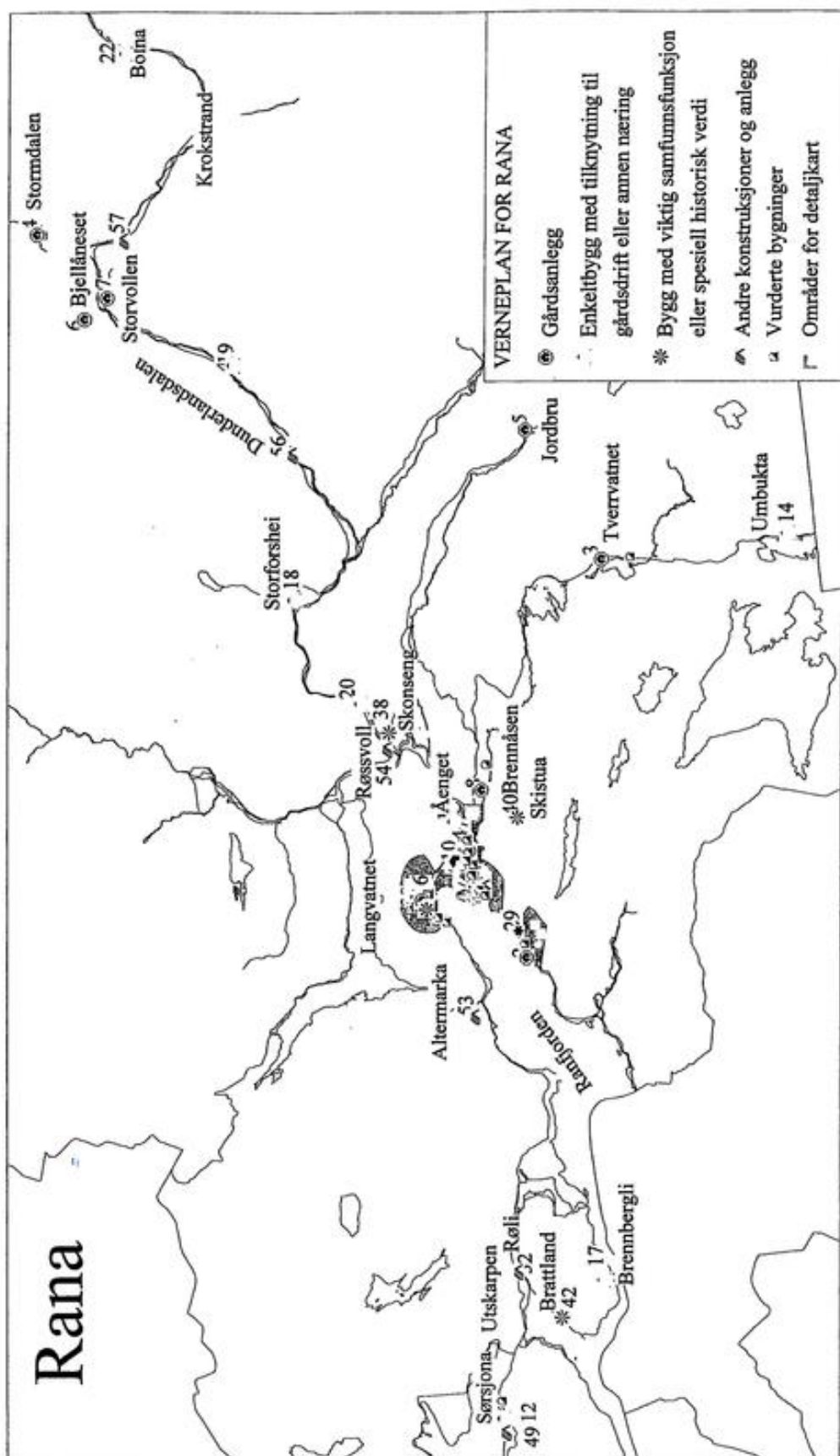
56 Hengebru på Eiterå

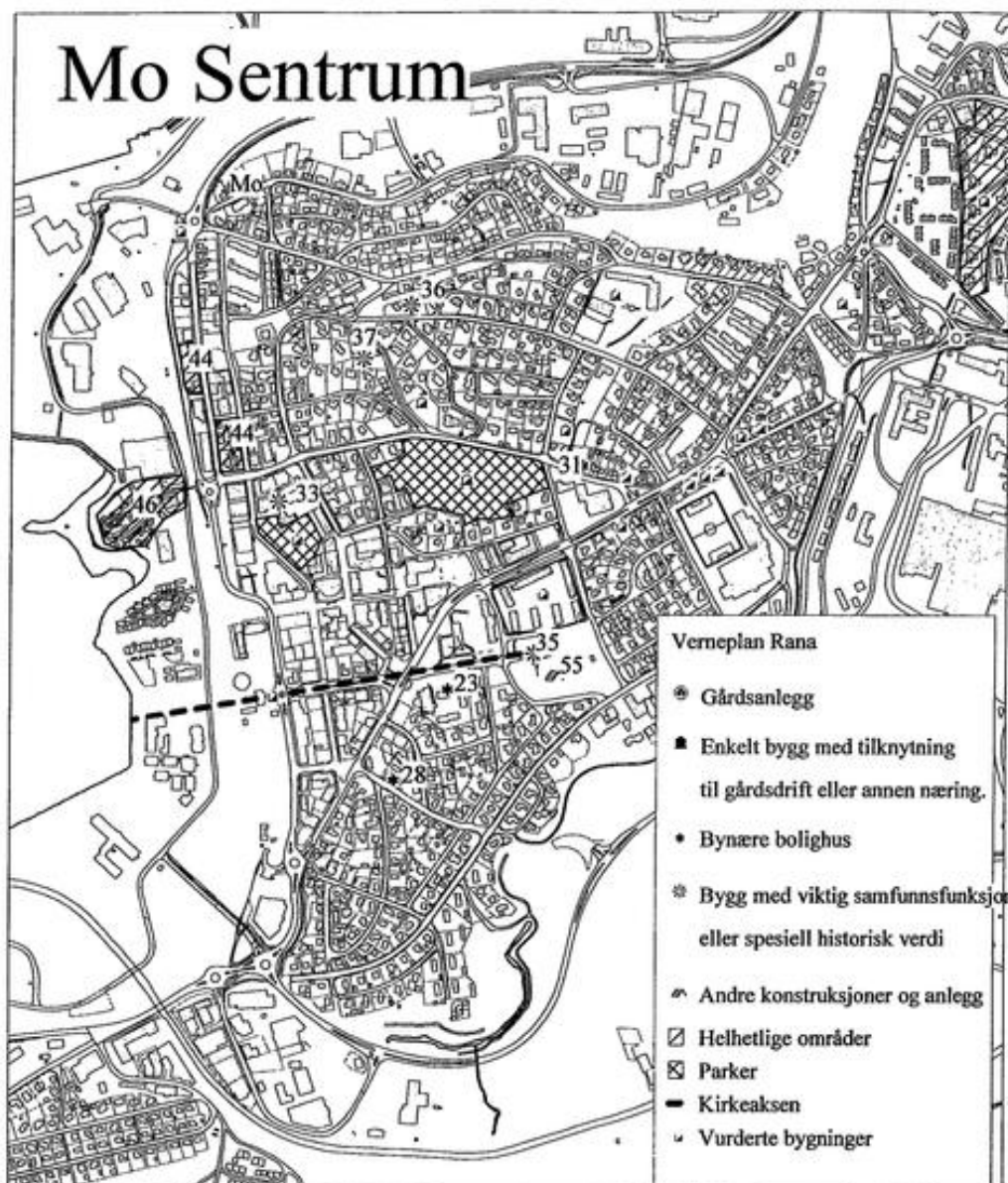
Brua ble konstruert av overingeniør Arne Langvik-Hansen, og bygd av russiske krigsfanger som forbindelse mellom fangeleiren på nordsiden av elva, og jernbanebygginga på sørsiden. Det er ikke klart hvem som har ansvaret for brua i dag. Den ble brukt også av biler inntil for noen få år siden.

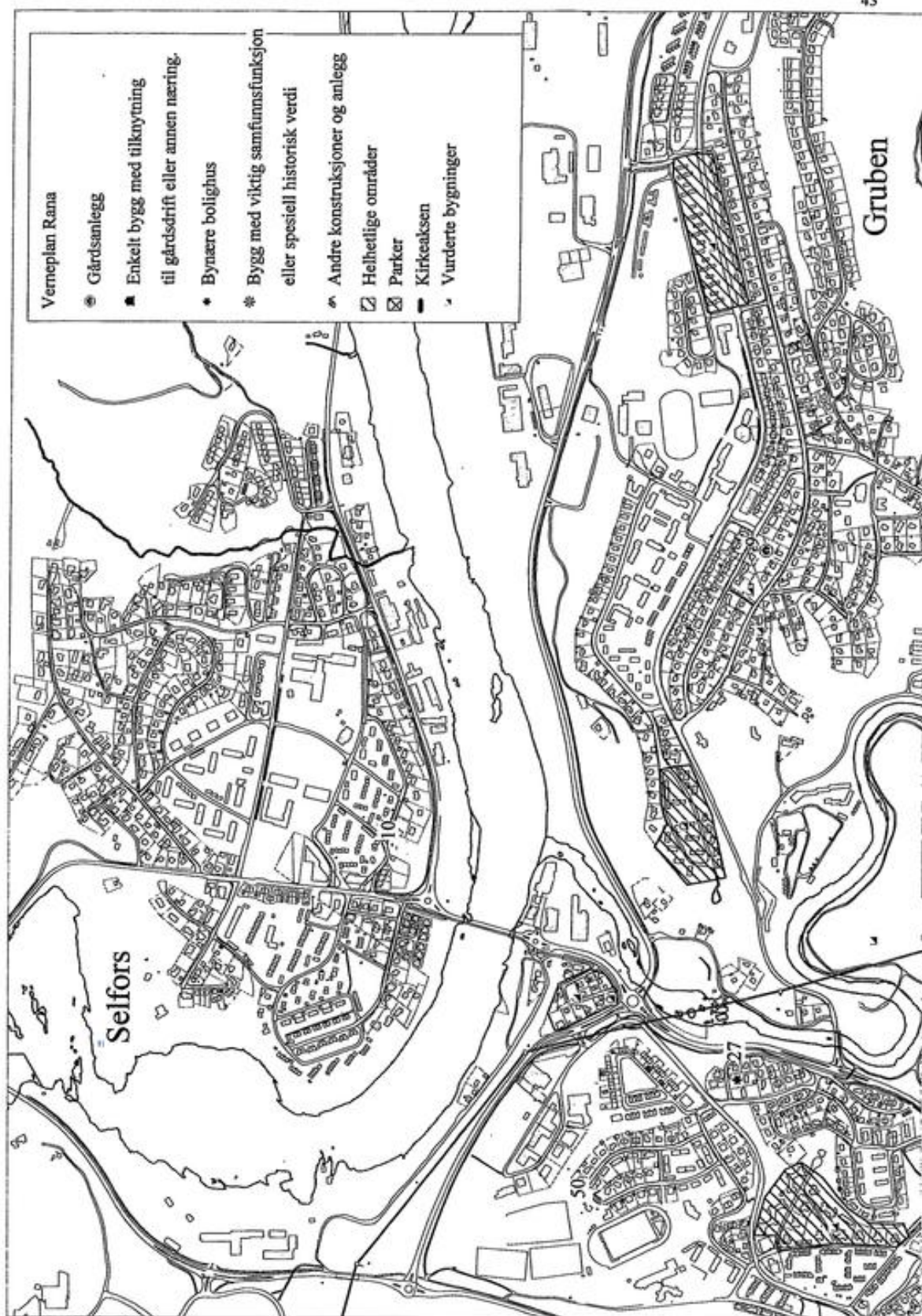
57 Jernbanebrua over Raufjellfossen

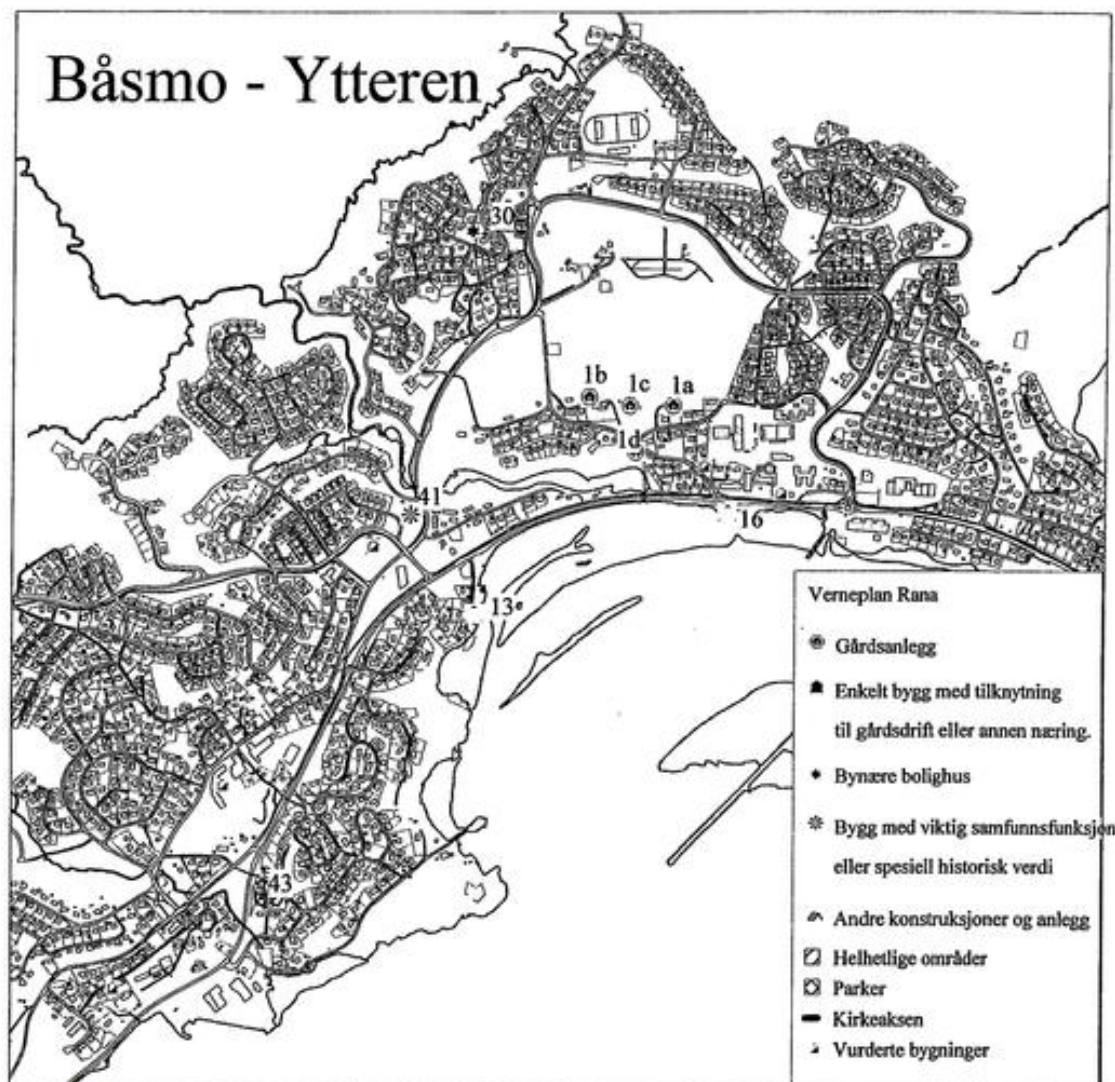
Brua ble bygd i 1944 av tyske ingeniørsoldater. Den krysser E6 og Ranelva mellom Hjartåsen og Krokstrand, og er den mest spektakulære av sitt slag i Rana, godt eksponert mot E6 og rasteplass. Brua ligger vakkert til i et storslagent naturlandskap og er et kjent landemerke for veiførende til og fra Saltfjellet.

Dette er ei stor stålbru med brubane på underliggende fagverk og med brukar og pilarer i betong, en type som er relativt sjelden her til lands. Den er hele 180 meter lang fordelt på 3 spenn á 60 meter. Fagverket har en høyde på 7 meter og brubanen ligger 15 meter høyere enn E6. Fagverket var opprinnelig laget for Nanking-jernbanen i Kina, men på grunn av av krigen havnet brua til slutt i Norge og over Raufjellfossen. Pilarer og landkar ble utbedret i 1998. Brua er nevnt i forslaget til nasjonal verneplan for kulturminner i jernbanen.

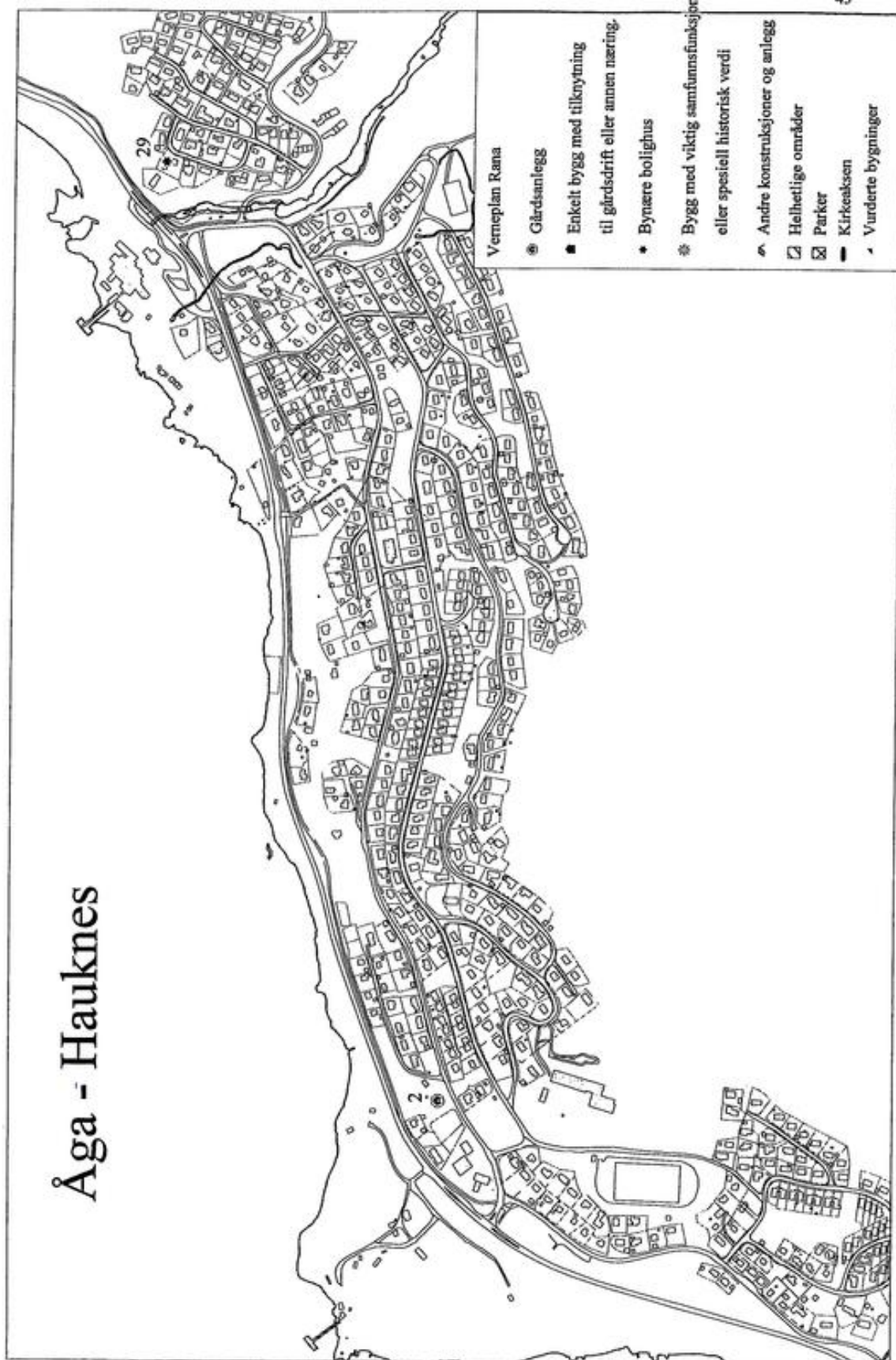








Åga - Hauknes



4 VEDTATTE PROSEDYRER FOR SAKSBEHANDLING

4.1 PROSEDYRE FOR BEHANDLING AV SAKER SOM ANGÅR BYGNINGER INNENFOR VERNEPLANEN.

- Kommunens byggesaksavdeling er saksbehandler.
- Sakene sendes direkte til fylkeskonservatoren med gjenpart til Rana museum og Rana fortidsminneforening.
- Fylkeskonservatorens uttalelser tilbakesendes med gjenpart til Rana museum og Rana fortidsminneforening. Fylkeskonservatorens uttalelser samt eventuelle uttalelser fra Rana museum og Rana fortidsminneforening følger saken til avgjørelse i kommunen.
- Kopi av kommunens vedtak sendes fylkeskonservatoren, Rana museum og Rana fortidsminneforening.

Saksgangen tar utgangspunkt i den prosedyren som ble vedtatt av formannskapet i Rana den 11.02.1988 og som gjaldt for den gamle verneplanen, men er justert i samsvar med senere endringer i ansvarsforholdet mellom riksantikvar og fylkeskonservator, samt i samsvar med organisatorisk flytting av kommunens byggesaksavdeling.

4.2 PRAKTISK HÅNDTERING AV VERNESAKER I H.H.T. VEDTATTE PROSEDYRER OG I FORHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Alle fasadeinngrep/fasadeendringer skal byggemeldes og behandles etter de vedtatte prosedyrene. (Også endring/skifting av tak, vinduer, dører og grunnmur)

En vedtatt verneplan er kommunens vedtak om hvilke bygninger og anlegg kommunen ønsker å bevare for kommende generasjoner for å synliggjøre Ranas utvikling og historie. Den formelle oppfølgingen av verneplanen vil være å utarbeide reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven hvor verneobjektene reguleres til "spesialområde bevaring" (plan- og bygningslovens § 25 punkt 6). Verneplanen i seg selv gir ikke formelt grunnlag til å avslå bygge- eller rivningssøknader. Kommunen har imidlertid hjemmel til å nedlegge midlertidig bygge- og deleforbud mens reguleringsplan utarbeides (plan- og bygningslovens §33).

Kommunestyrets vernevedtak må forstås som en instruksjon til miljø-, plan- og ressursutvalget om å – om nødvendig – bruke midlertidig bygge- og deleforbud som et redskap til å oppnå intensjonene i verneplanen.

Det er ikke realistisk å se for seg at samtlige objekter i verneplanen øyeblikkelig vil bli regulert til bevaringsområde. Dette vil kommunen ikke ha ressurser til, og det er heller ikke gitt at disse reguleringsoppgavene skal prioriteres foran andre viktige planoppgaver. Vi må derfor regne med at vi i overskuelig fremtid vil ha en verneplan som i hovedsak inneholder objekter som ikke er juridisk sikret gjennom reguleringsplan.

Når det kommer inn saker som angår objekter i verneplanen er det derfor to mulige fremgangsmåter:

Dersom partene er enige så forholder man seg som om objektet var regulert til bevaring, sender saken til uttalelse hos antikvarisk myndighet (fylkeskonservatoren) og retter seg etter rådene derfra om å legge antikvariske prinsipper til grunn for de omsøkte arbeidene. Når enighet oppnås vil det ikke være nødvendig å gjennomgå en reguleringsprosess, og saken kan behandles relativt raskt.

Dersom partene ikke blir enige nedlegger man midlertidig bygge- og deleforbud (plan- og bygningslovens § 33). Da har kommunen inntil 2 år på seg til å få utarbeidet en reguleringsplan hvor objektet reguleres til bevaringsområde. Gjennom reguleringsprosessen vil alle parter få anledning til å komme med sine synspunkter og endelig vedtak fattes av kommunestyret.

En reguleringsprosess skal følge plan- og bygningslovens krav til offentlighet, høring, medvirkning og prosess og tar derfor en del tid. Normalt tar en relativt konfliktløs planprosess mellom 9 måneder og 1 år, mens mer kompliserte reguleringssaker kan ta flere år. Det vil følgelig være en betydelig tidsbesparelse for en tiltakshaver dersom det kan oppnås enighet med antikvarisk myndighet om løsninger slik at regulering ikke blir nødvendig.

5 KILDER OG TILLEGGLITTERATUR

- Bygdebøker for Rana
- Årbøker for Rana
- Forslag til nasjonal verneplan for veger, bruer og vegrelaterte kulturminner
- Forslag til nasjonal verneplan for kulturminner i jernbanen
- Byggforskserien fra Norges byggforskningsinstitutt
- Div. avhandlinger av Dr.Habil Emilia Denkwicz-Szczepaniak om krigsfanger i Rana (bl.a. artikler i årbok for Rana fra 1999 og 2000)
- Verneplan for Moholmen (Rana museum)
- Karen Hermansens bok om Vallagården
- Axel Coldevins jubileumsskrift fra 1954. L.A.Meyer 1854-1954. Hundre års handel i Nord-Norge
- Branntakstprotokoller fra Rana 1840-1915
- Ole Tobias Olsens kart over Mo 1887. Opptegnet før brannen i 1884. (Kopi Rana museum)
- Kart over deler av inn- og utmark tilhørende Meyer og Prestegården ca.1904.
- Kart over Meyers eiendom. Jac. Skonseng 1906 (Meyers arkiv)
- Avgiftsbog 1860-1892. (Meyers arkiv)
- Grunnleiebog 1903-1928 (Meyers arkiv)
- Grunnleiebog 1938-1943 (Meyers arkiv)
- Rana museums opplysningsarkiv 90-96/1977.
- Ola Grotnes: Det gamle Rana. Trhj. 1975
- Kristian Båsmo: Mo og Rana fra gammel tid. Avisartikler.
- Ørjar Øyen: Jernverksbyen tar form. Et økologisk studium av Mo i Rana pr. 1950. Universitetet i Oslo 1958.
- M.Jacobsen/J.G.Wulfsberg: Alstadhaug Kanikgjeld. Mosjøen 1932. Artikkel i fra Nord-Norges næringsveje i tekst og bilder. Nordlands amt 1917.
- "Heim" 1885-1900. Arkivmateriale vedrørende gammelbygget på Meyergården.
- Preben Krag's reguleringsplan for Mo fra 1946
- Diverse informanter i og utenfor Rana



Kvernhus i Åenget 2001

117

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv, Hæhre Eiendomsmegling AS		Oppdragsnr.	
Adresse	Jernbanegata 12			
Postnr.	8622	Sted	Mo i Rana	
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja				
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja				
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja				
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig				
Jørn Arvid Myrheim				
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	14	Ar. Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja				
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?				
IF				
Polise/avtalenr.				
Selger 1 Fornavn				
Thongkuan				
Etternavn				
Prakhong				
Selger 2 Fornavn				
Etternavn				

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/sopdrag):

1

Visma Addo identifikasjonsnummer: 780ceb95-a128-494b-b839-07ac952d0f22

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

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

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

Visma Addo identifikasjonsnummer: 780ceb95-a128-494b-b839-07ac952d0f22

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse *Se tilstandsrapport fra Verdi Eiendomstakst AS*
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse *Verneklasse 2. Se Rana kommunes verneplan*

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Selger har overtatt eiendommen etter sin avdøde ektemann, og kjenner i svært liten grad til hva som er gjort med huset, eller hvordan arbeidene har blitt utført.

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 selskapet 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

3

Visma Addo identifikasjonsnummer: 780ceb95-a128-494b-b839-07ac952d0f22

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato		Sted	
------	--	------	--

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Visma Addo identifikasjonsnummer: 780ceb95-a128-494b-b839-07ac952d0f22

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Visma Addo sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere



Dokumenter i transaksjonen

2022-12-08 egenerklæringsskjema lm33.pdf

Dette dokumentet



Dokumentet er digitalt signert med Visma Addo sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Visma Addo signeringstjeneste.

**Rana kommune**

Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no

Dato: 23.08.2022

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Gnr:	20	Bnr:	558	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Lars Meyers gate 33, 8622 MO I RANA						

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.





Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 22.08.2022

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	558	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lars Meyers gate 33, 8622 MO I RANA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

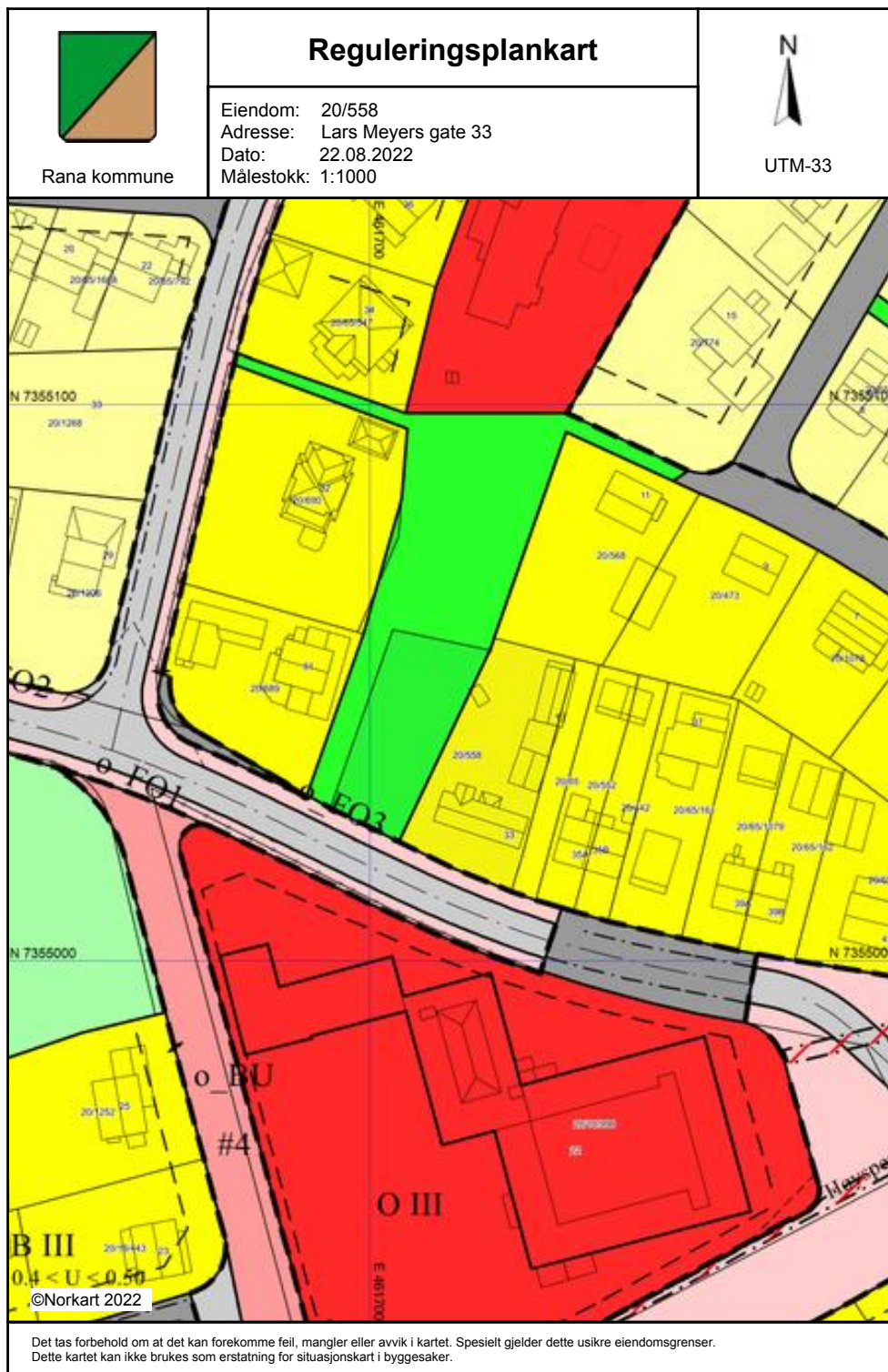
Kommunedelplaner

Id	KDP2013		
Navn	Kommunedelplan for Mo og omegn		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.06.2014		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf		
Delarealer	Delareal	645 m ²	
	Arealbruk	Friområde, Nåværende	
	Områdenavn	FRI	
	Delareal	693 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	

Delareal	1 337 m ²
BestemmelseOmrådenavn #4	
KPBestemmelseHjemmel	krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport
Delareal	1 337 m ²
KPHensynsonenavn H910	
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	1 337 m ²
BestemmelseOmrådenavn #2	
KPBestemmelseHjemmel	fysisk utforming av anlegg

Reguleringsplaner

Id	2005
Navn	Mo (Preben Kragh)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.05.1950
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/5845/2005_bestemmelser%20rev.%2020.07.2021.pdf
Delarealer	Delareal 558 m ²
	Formål Annet friområde
	Utdyp. Friområde
Delarealer	Delareal 780 m ²
	Formål Boliger



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985		Reguleringsplan PBL 2008	
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Offentlig/Almennyttig
	Frittliggende småhusbebyggelse		Annet kombinert formål
	Konsentrert småhusbebyggelse		Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)
	Blokkbebyggelse		Område med annen særskilt angitt fare
	Garasje i boligområder		Grense for restriksjonsområde
	Område for forretning		Frisiktsone ved veg
	Område for kontor		Grense for bevaringsområde
	Område for industri/lager		Bevaring av bygninger og anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk)		Bevaring av bygninger
	Offentlig barnehage		Bevaring av landskap og vegetasjon
	Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)	Reguleringsplan PBL 2008	
	Offentlig institusjon (sykehus,alderstjen,svk)		Sikringsonegrense
	Offentlig kirke		Støysonegrense
	Offentlig forsamlingslokale (kino,teater mv.)		Angitt hensynsgrense
	Offentlig administrasjon		Bestemmelsegrense
	Område for særskilt angitt almenntilbygg formål		Regulerthøide
	Almenntilbygg barnehage		Boligbebyggelse
	Almenntilbygg undervisning (skole,universitet n)		Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
	Almenntilbygg kirke		Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Almenntilbygg forsamlingslokale (grendehus mv)		Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg		Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Bensinstasjon		Undervisning
	Kjøreveg		Institusjon
	Gate med fortau		Annen tjenesteyting
	Annen veggrunn		Hotell
	Gang-/sykkelveg		Industri
	Gangveg		Godsterminal
	Gatetun		Energianlegg
	Parkeringsplass		Vann- og avløpsanlegg
	Bussholdeplass		Avløpsanlegg
	Jernbane		Renovasjonsanlegg
	Havneområde (landdelen)		Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Frimeråder		Telekommunikasjonsanlegg
	Park		Uteoppholdsareal
	Turveg		Lekeplass
	Anlegg for lek		Gårdsplass
	Anlegg for idrett og sport		Annet uteoppholdsareal
	Annet frimeråde		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Privat veg		Bolig/forretning/kontor
	Parkbelte i industristrek		Bolig/tjenesteyting
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Bolig/kontor
	Privat småbåthavn (sjø)		Forretning/kontor
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn		Forretning/kontor/industri
	Vann- og avløpsanlegg		Næring/tjenesteyting
	Naturvernområde i sjø og vassdrag		Kontor/industri
	område for særskilte anlegg		Kontor/tjenesteyting
	Annet spesialområde		Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
	Felles avkjørsel		Veg
	Felles parkeringsplass		Kjøreveg
	Felles gårdsplass		Fortau
	Fellesareal for garasjer		Torg
	Felles grentanlegg		Gatetun
	Bolig/Forretning		Gang/sykkelveg
	Bolig/Forretning/Kontor		Gangveg/gangareal/gågate
	Bolig/Kontor		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Forretning/Kontor		Annen veggrunn - grentareal
	Forretning/Kontor/Industri		Trase for jernbane
	Forretning/Industri		Kollektivanlegg
	Kontor/Industri		Parkering
	Kontor/Offentlig		Parkeringsplasser med bestemmelser
			Parkeringshus/-anlegg
			Turveg

**Rana kommune**

Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no

Dato: 23.08.2022

MEGLEROPPLYSNINGER

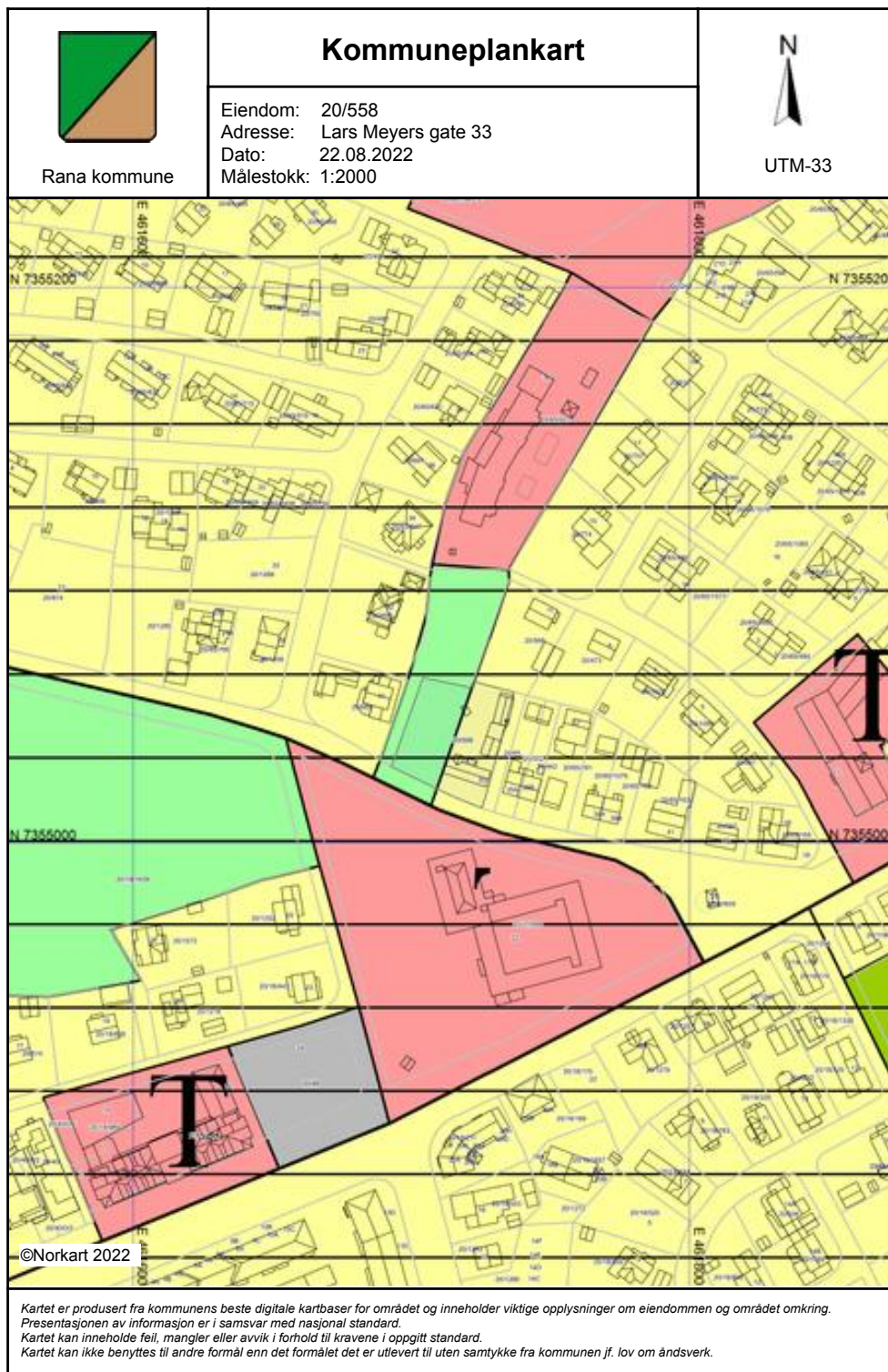
Manglende bygningstegninger

Gnr:	20	Bnr:	558	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Lars Meyers gate 33, 8622 MO I RANA						

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.



Det finne kun en søknad ang takteking, ingen for selve huset.





Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 22.08.2022

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	558	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lars Meyers gate 33, 8622 MO I RANA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

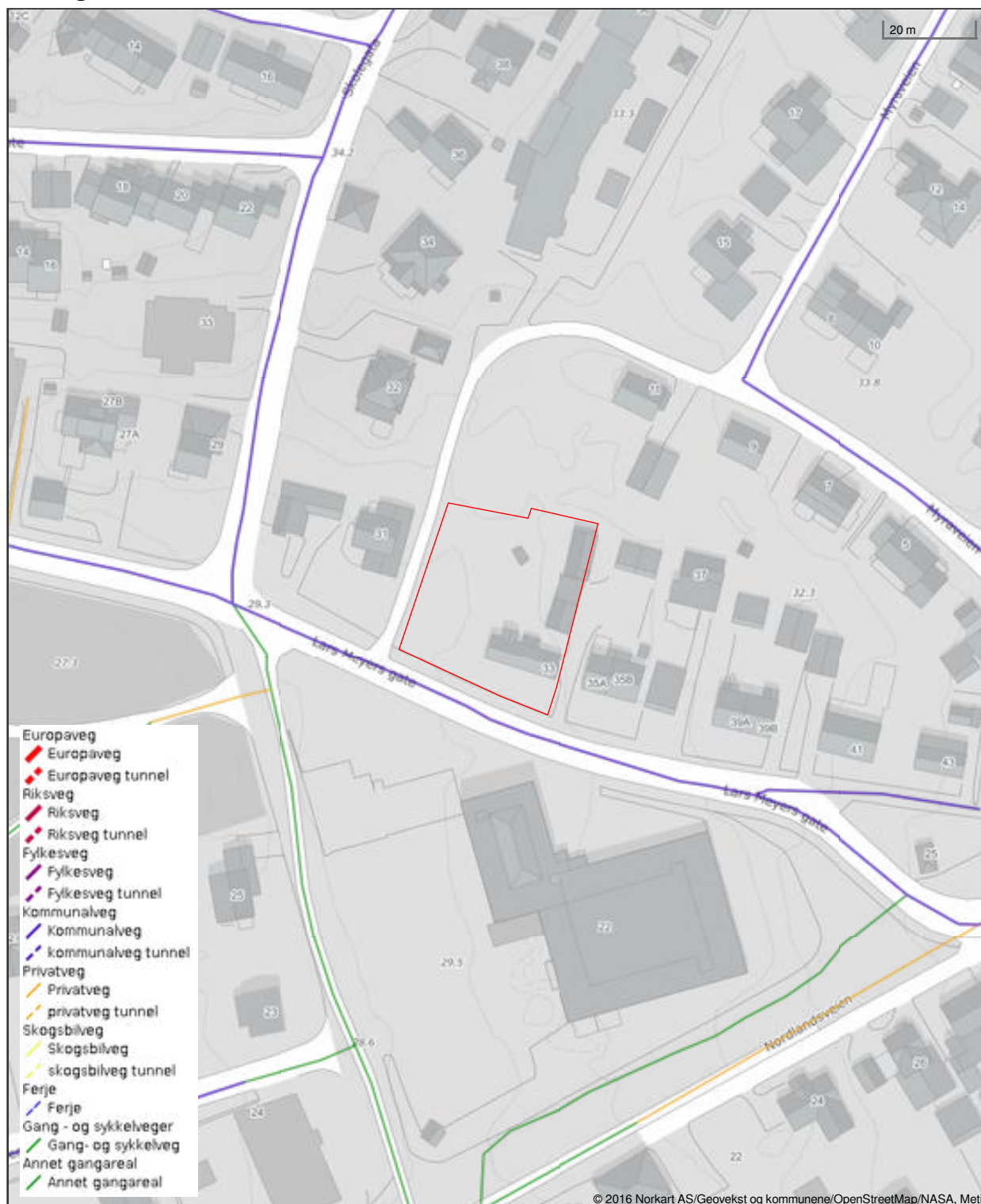
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTOFLERING 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 eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 20/558//



Navn: Verdi Eiendomstakst AS
Saksbehandler: 1214512315
Saksreferanse: 1214512315



Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 558	Kommune:	1833	Rana
Adresse:		Grunnkrets:	209	St Hanshaugen
Veiadresse:	Lars Meyers gate 33, gatenr 1116 8622 Mo i Rana	Valgkrets:	2	Mo
		Kirkesogn:	10030101	Mo
		Tettsted:	7631	Mo i Rana

Matrikelopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.01.1999	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 337,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Grunneiendom fra feste	Forretning:	07.01.1999	Avgiver	1833/20/65/159	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/20/558	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.01.1999	Avgiver	1833/20/65	-1 338,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/20/558	1 338,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lars Meyers gate 33	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	176,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	176,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1902	
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	12068050			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		91,0		91,0				
H02			85,0		85,0				

Kulturminner:

Id	Objektnavn	Tidfesting
1833 209 1	Våningshus, Granheim, Lars Meyersgate.	1900-1924
Sefrakminne: Nåværende funksjon: Tidligere funksjon: Tilbygg/ombygging:		
	Vestenden har vært revet, men er bygget til igjen litt annerledes enn opprinnelig	

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	113,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	113,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	188290175			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				73,0	73,0				
H02				40,0	40,0				

Kulturminner:

Id	Objektnavn	Tidfesting
1833 209 3	Fjøs, Granheim, Lars Meyersgt. 33.	1900-1924
Sefrakminne: Nåværende funksjon: Tidligere funksjon: Tilbygg/ombygging:		
	Tilbygg mot sør	

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
----------------	--------------	---------------	--	------------------	--	--

Energikilde:		BRA annet:	29,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	29,0	Midl. brukstil:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	188292291			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				29,0	29,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1833 209 2	Skøt, Granheim, Lars Meyersgate.	1900-1924
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Påbygd mot nord	

	Rana kommune
	Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana
	Telefon: 75 14 50 00
	E-post: postmottak@rana.kommune.no
Dato: 24.08.2022	

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	20	Bnr:	558	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Lars Meyers gate 33, 8622 MO I RANA						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Elementskorstein	Aktiv	3	Årlig	2022	2022

Kommentar:

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	4 år	2019	2019

Kommentar:

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 (2022):

Feiing: kr. 524 (eks. mva) pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 610 (eks. mva) 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 UTLIVERING 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.

Lars Meyers gate 33

Nabolaget Moheia/St. Hanshaugen - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Moheia Linje 2	1 min	0.1 km
Mo stasjon Linje 71	10 min	0.9 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	14 min	

Skoler

Lyngheim skole (1-7 kl.) 426 elever, 21 klasser	13 min	1.1 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 800 elever, 13 klasser	4 min	0.4 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	6 min	3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Campus Helgeland	5 min
Scandic Meyergården - Mo i Rana	7 min

«Sentralt, men stille og rolig villabebyggelse. 5 minutt i gåavstand til sentrum. Nærhet til barnehage og skole. Ingen gjennomgangstrafikk.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

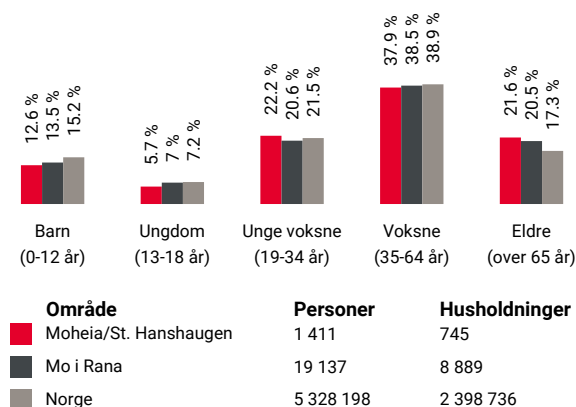
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Barnas hus (0-6 år) 32 barn, 2 avdelinger	3 min	0.3 km
Kirketunet barnehage (1-6 år) 44 barn, 2 avdelinger	7 min	0.6 km
Barnehagen Småtroll (0-6 år) 75 barn, 4 avdelinger	16 min	1.3 km

Dagligvare

Coop Prix Mo I Rana	10 min
Bunnpris Langmoheia	11 min

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. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Trafikk**
Lite trafikk 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

 **Gateparkering**
Lett 83/100

Sport

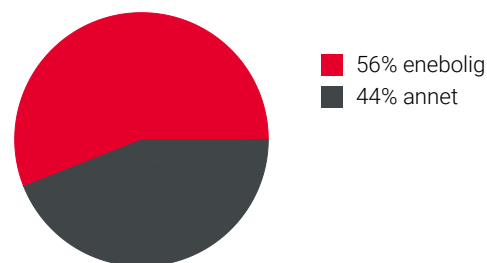
 Moheia idrettspark 3 min 
Aktivitetshall, fotball 0.3 km

 Rana ungdomsskole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

 Feel24 Mo Sentrum OTO 7 min 

 Feel24 Mo Sentrum AMFI 10 min 

Boligmasse

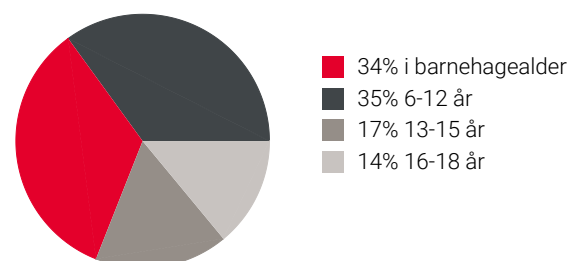


Varer/Tjenester

 AMFI Mo i Rana 10 min 

 Apotek 1 Rana 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 53%

■ Moheia/St. Hanshaugen

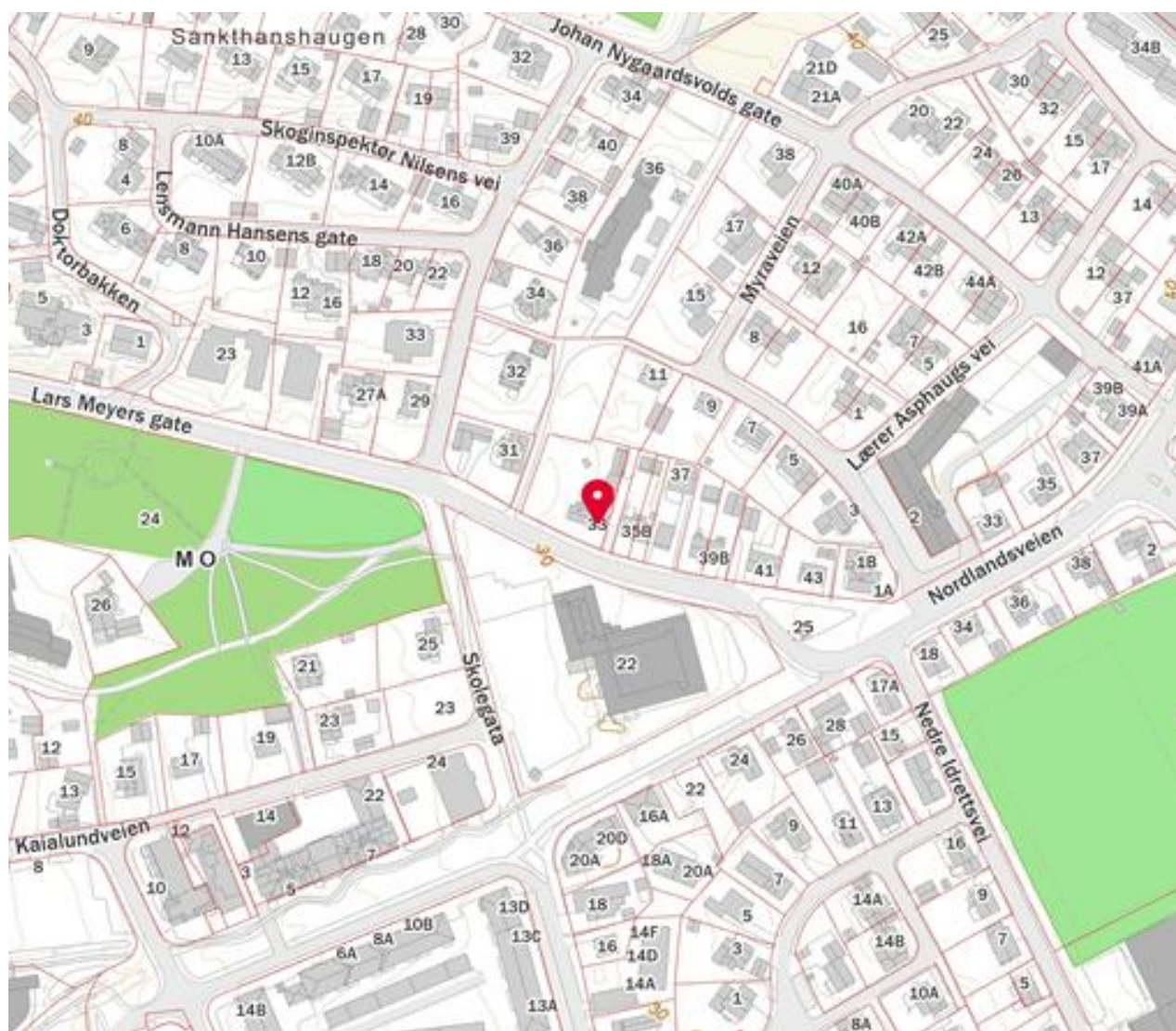
■ Mo i Rana

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	34%
Ikke gift	52%	53%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	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. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2022



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. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2022



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





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 eiendom (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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrensingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse:

Lars Meyers gate 33, 8622 Mo i Rana
Gnr. 20, bnr. 558 i Rana kommune

Oppdragsnummer:

106220160

Meglerforetak: Måehvie Eiendomsmegling AS**Saksbehandler:** Tomi Christian Johansen**Telefon:** 75 57 78 80**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 videreformidlet 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: 29.12.2022

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, with their hands and feet pointing towards the edges of the frame. The child has long, straight, reddish-brown hair that falls down towards the bottom of the image. They are wearing a light blue or grey long-sleeved shirt. The background is a plain, light-colored wall or floor.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre